

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN  
PANEL IX

Sucesión Ernesto David  
Aguirre Rivera y otros

Demandantes-Recurrido

v.

Oriental Bank como  
Sucesor del Banco Bilbao  
Vizcaya Argentaria Puerto  
Rico y otros

Demandados-Peticionario

AIG Insurance Company

Tercero Demandado

KLCE201900014

*Certiorari*

**Acogido como  
Apelación**

Procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Bayamón

Caso Núm.  
D AC2015-0723

Sobre:  
Resolución de  
Contrato; Nulidad  
de Contrato; Vicio  
del Consentimiento;  
Rescisión de  
Contrato; Daños y  
Perjuicios  
Contractuales y  
Extracontractuales;  
Enriquecimiento  
Injusto

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

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de junio de 2019.

I.

El 27 de marzo de 2015 la Sucesión de Ernesto David Aguirre Rivera, compuesta por Rosita Rivera Pagán y Ernesto Jesús Aguirre Cañedo (Sucesión), presentaron *Demanda* contra Oriental Bank como sucesor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Puerto Rico y otros, sobre nulidad de contrato por vicio del consentimiento y otras causales análogas. En síntesis, impugnaron la validez del contrato de opción y la escritura de compraventa sobre el inmueble objeto de controversia, otorgada por su fenecido hijo. Alegaron que su hijo no tenía capacidad para consentir, ya que éste era incapaz de darse

cuenta del negocio que había llevado a cabo debido a su condición mental.

El 17 de junio de 2015 Oriental presentó *Contestaci[ó]n a la Demanda* y el 10 de agosto de 2015 presentó *Contestaci[ó]n a la Demanda Enmendada*. Luego de varios trámites procesales, el 30 de junio de 2017, Oriental presentó *Moción de Desestimación y/o Sentencia Sumaria*. Fundó la misma en que el asunto en controversia era uno de estricto derecho. Adujo que, dado que el Sr. Aguirre Rivera no presentó una acción de nulidad del contrato de compraventa, dicha causa de acción pereció con su muerte y no se transmitió a sus herederos. Respecto a la causa de acción de saneamiento del inmueble, arguyeron que la Sucesión no tenía derecho a ello, pues no habían perdido la titularidad del bien. Solicitó la desestimación de todas las causas de acción.

El 31 de julio de 2017 la Sucesión presentó *Oposición a Moción de Desestimación y/o Sentencia Sumaria Radicada por la Codemandada Oriental Bank*. El 20 de diciembre de 2017 Oriental presentó una *Réplica a Oposición a Moción de Desestimación y/o Sentencia Sumaria*. El 27 de agosto de 2018, notificada el 30, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Resolución y Sentencia Parcial* desestimando parcialmente la *Demanda*. Declaró **Con Lugar** la desestimación de la causa de acción por vicios ocultos y de saneamiento por evicción por entender que ambas habían prescrito al momento de su presentación. Sin embargo, mantuvo la acción de nulidad del contrato de compraventa por vicio del consentimiento, tras intimar que era necesario desfilarse prueba sobre la capacidad mental del Sr. Aguirre Rivera al otorgar la escritura. En ese sentido, dispuso que la reclamación había sido válidamente transmitida a sus herederos al momento de su muerte.

El 14 de septiembre de 2018 Oriental presentó *Moción de Reconsideración de Sentencia Parcial Relacionada a Moción de*

*Desestimación y/o Sentencia Sumaria de Oriental Bank*. El 3 de diciembre de 2018, notificada el 4, el Tribunal de Primera Instancia denegó la misma.

El 28 de diciembre de 2018 Oriental presentó un recurso de *Certiorari* bajo el Caso Núm. KLCE201801770. El 3 de enero de 2019, la Sucesión también recurrió ante nos mediante *Solicitud de Certiorari*.<sup>1</sup> Plantean, como único error, que el Tribunal de Primera Instancia erró, “al dictar la Resoluci[ó]n y sentencia parcial desestimando la causa de acci[ó]n por vicios ocultos y la de saneamiento por evicci[ó]n”. El 14 de febrero de 2019 Oriental presentó su *Alegato*. Contando con la comparecencia de ambas partes, el Derecho y la jurisprudencia, resolvemos.

## II.

El Código Civil de Puerto Rico dispone que la parte vendedora en un contrato de compraventa tiene la obligación de entregar y responder por el saneamiento de la cosa objeto del contrato de compraventa.<sup>2</sup> Con relación a esta última obligación, el vendedor le responderá al comprador tanto de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida como de los vicios o defectos ocultos que ésta tuviere.<sup>3</sup> El comprador adquiere la cosa para utilizarla según lo estime mejor. Esta finalidad se vería malograda si, entregado el objeto, su adquirente se viera privado de la cosa o simplemente no pudiera aplicarla a los usos a los que la había intencionado.<sup>4</sup> En tal sentido, la acción de saneamiento tiene dos modalidades: “saneamiento por evicción” o “saneamiento por vicios ocultos”.

**Los vicios o defectos ocultos** son aquellos de tal naturaleza que haga la cosa vendida impropia para el uso a que se le destina. En lo pertinente, el Art. 1373 del Código Civil, dispone:

---

<sup>1</sup> Acogemos el recurso como una Apelación, aunque conserve la clasificación alfanumérica asignada por la Secretaría de este Tribunal.

<sup>2</sup> Art. 1350 del Código Civil, 31 LPRA § 3801.

<sup>3</sup> Art. 1363 del Código Civil, 31 LPRA § 3831.

<sup>4</sup> *Polanco v. Cacique Motors*, 165 DPR 156 (2005).

El vendedor estará obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso a que se la destina, o si disminuyen de tal modo este uso que de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido, o habría dado menos precio por ella; pero no será responsable de los defectos manifiestos o que estuvieren a la vista, ni tampoco de los que no lo estén, si el comprador es un perito que por razón de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos.<sup>5</sup>

Para que prospere una reclamación de saneamiento de vicios ocultos: 1) los vicios no deben ser conocidos por el comprador, 2) el defecto debe ser grave o suficientemente importante para hacer la cosa impropia para el uso a que se le destina o disminuye de tal modo su uso, que de haberlo sabido el comprador, no lo habría comprado o habría dado menos precio por ella, 3) que el vicio sea preexistente a la venta y, 4) **que se ejercite la causa de acción en el plazo legal de seis (6) meses contados desde la entrega de la cosa vendida.**<sup>6</sup> En estos casos, el vendedor responde por los vicios ocultos, aunque ignorase los mismos, a menos que se haya estipulado lo contrario y el vendedor al momento de hacer la estipulación desconociere del vicio.<sup>7</sup> Es decir, en ausencia de una renuncia de que lo vendido no está sujeto al saneamiento, si aparece un vicio oculto, el comprador tendrá disponible una acción de saneamiento por vicios ocultos.

A tenor con el Art. 1375 del Código Civil, una vez se determina la existencia de un vicio oculto, el comprador tiene dos opciones: puede solicitar la rescisión del contrato, abonándosele los gastos que pagó (acción redhibitoria), u obtener una reducción en el precio según el juicio de peritos (acción estimatoria o *quantum minoris*).<sup>8</sup> Para que la acción redhibitoria proceda es necesario que el vicio sea de tal naturaleza que la imperfección o defecto haga su uso imposible

<sup>5</sup> Art. 1373 del Código Civil, 31 LPRA § 3841.

<sup>6</sup> Arts. 1373 y 1379 del Código Civil, 31 LPRA §§ 3841 y 3847. Véase, además: *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870, 890-891 (2008); *Polanco v. Cacique Motors*, supra; *Ferrer v. General Motors Corp.*, 100 DPR 246 (1971).

<sup>7</sup> Art. 1374 del Código Civil, 31 LPRA § 3842.

<sup>8</sup> Art. 1375 del Código Civil, 31 LPRA § 3843.

o que se reduzca notablemente su valor para el propósito para el cual fue adquirida.<sup>9</sup> El vicio oculto tiene que exceder de la medida de las imperfecciones menores que cabe esperar normalmente en un producto determinado, aunque no tiene que ser un defecto que imposibilite el uso de la cosa.<sup>10</sup>

Si el comprador optare por la rescisión, tendrá derecho a ser indemnizado en daños y perjuicios, siempre y cuando logre demostrar que el vendedor conocía de los vicios o defectos ocultos antes de vender y no los manifestó al comprador.<sup>11</sup> Sin embargo, no será responsable el vendedor cuando el comprador sea un perito que debiera fácilmente conocer los defectos por razón de su ocupación u oficio.<sup>12</sup>

En cuanto al plazo legal de seis (6) meses, dispuesto en el Art. 1379 del Código Civil,<sup>13</sup> se ha resuelto que no se extingue automáticamente en todos los casos.<sup>14</sup> Aplica a aquellos contratos en los cuales no hay término de garantía para la reparación gratuita por cuenta del vendedor.<sup>15</sup> A esto fines, el Tribunal Supremo, citando los comentarios del tratadista J. M. Manresa sobre el Art. 1490 del Código Español, del cual se origina la acción de saneamiento establecido por el Art. 1379 del Código Civil de Puerto Rico,<sup>16</sup> señaló:

Aplicando a estas acciones las doctrinas generales del Código Civil acerca del modo de contar los plazos en la prescripción extintiva, tiene declarado el Tribunal Supremo [de España] que las constantes reclamaciones y contestaciones de los interesados obstan a la prescripción (Sentencia de 7 de junio de 1990) y por lo tanto, el plazo de seis meses que señala el artículo 1490 debe contarse, no desde la fecha de perfección del contrato, **sino desde el día en que se interrumpieron**

<sup>9</sup> *García Viera v. Ciudad Chevrolet, Inc.*, 110 DPR 158, 162-163 (1980); *DACO v. Marcelino Mercury, Inc.*, 105 DPR 80 (1976).

<sup>10</sup> *Berrios v. Courtesy Motors of P.R., Inc.*, 91 DPR 441, 444-447 (1964).

<sup>11</sup> Art. 1375 del Código Civil, *supra*.

<sup>12</sup> *Polanco v. Cacique Motors*, *supra*, pág. 167.

<sup>13</sup> *Supra*.

<sup>14</sup> *Casa Jaime Corp. v. Castro*, 89 DPR 702, 703 (1963).

<sup>15</sup> *Pérez v. VPH Motors*, 152 DPR 475, 488-489 (2000); *Casa Jaime Corp. v. Castro*, *supra*.

<sup>16</sup> *Supra*.

**las gestiones de inteligencia** entre las partes que siguieron a aquél. (Sentencia de 11 de junio de 1926).<sup>17</sup>

En el caso que exista un contrato de venta condicional que contiene un término de garantía para la reparación gratuita por cuenta del vendedor, el plazo prescriptivo de seis (6) meses que señala el Art. 1379 del Código Civil,<sup>18</sup> para solicitar la rescisión de dicho contrato “se cuenta, no desde la fecha de la perfección del contrato, sino desde el día en que se interrumpieron las gestiones de inteligencia entre las partes”.<sup>19</sup> En otras palabras, si las partes contratan por un término de garantía mayor al establecido en el Código Civil, el plazo prescriptivo de seis (6) meses se cuenta desde el día en que se interrumpieron las gestiones de inteligencia entre ellas.<sup>20</sup> Debidamente interrumpido, dicho plazo comienza a transcurrir nuevamente luego que estas gestiones cesan. No se cuenta desde la fecha de la perfección del contrato, sino desde el día en que se interrumpieron las gestiones de inteligencia, ya que las constantes reclamaciones y contestaciones de los interesados obstan a la prescripción.<sup>21</sup>

De otro lado, el **saneamiento por evicción** tiene lugar cuando se priva al comprador de la posesión y titularidad, por sentencia firme, y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada.<sup>22</sup> Así pues: la evicción constituye el requisito sine qua non para poder exigir este tipo de saneamiento. Sobre el particular, se ha resuelto que el término evicción implica “vencer en juicio y significa, en este contexto, la pérdida de un derecho como consecuencia de una sentencia judicial”.<sup>23</sup>

---

<sup>17</sup> *Casa Jaime Corp. v. Castro*, supra, pág. 704 (énfasis nuestro).

<sup>18</sup> Supra.

<sup>19</sup> *Pérez v. VPH Motors*, supra, pág. 488.

<sup>20</sup> *Íd.*; *Ferrer v. General Motors, Corp.*, supra.

<sup>21</sup> *Casa Jaime Corp. v. Castro*, supra.

<sup>22</sup> Art. 1364 del Código Civil, 31 LPRA § 3832.

<sup>23</sup> *Rodríguez v. Guacoso Auto*, 166 DPR 433, 439-440 (2005); *Ferrer v. General Motors Corp.*, supra.

En relación con los requisitos relativos a los elementos necesarios para que el comprador tenga a su disposición la acción de saneamiento por evicción, en *Rivera Rosado v. ELA*,<sup>24</sup> el Tribunal Supremo resolvió que el ejercicio de la acción de saneamiento dispuesta en el Art. 1364,<sup>25</sup> “no está impedido por la disposición del Art. 1369 al efecto de que el saneamiento no podrá exigirse hasta que haya recaído sentencia firme, por la que se condene al comprador a la pérdida de la cosa adquirida...”.<sup>26</sup> En este caso, el Tribunal Supremo equiparó el concepto de sentencia firme a cualquier acción del Estado, ya sea mediante dictamen judicial o actuación administrativa, que despoje al comprador del bien anteriormente adquirido. Conforme esta decisión, el elemento esencial es que el adquirente se vea despojado del bien adquirido, mediante actuación del Estado.

El vendedor responderá al comprador, aunque nada se haya dispuesto en el contrato, sin embargo, las partes pueden aumentar, disminuir o eliminar esta obligación del vendedor.<sup>27</sup> En el saneamiento por evicción la acción no es exclusivamente entre los contratantes directos, sino que la misma se extiende para que el último comprador pueda reclamar al primero de los vendedores que vende en condiciones que no permiten el goce y disfrute pacífico de la propiedad. En otras palabras, el derecho al saneamiento por evicción, o sea, al goce y disfrute pacífico de la propiedad, se transmite al comprador con la cosa vendida, y por consiguiente éste tiene contra el vendedor la acción que a este último le correspondía.<sup>28</sup>

Si el comprador renunció a su derecho a saneamiento por evicción, el vendedor sólo está obligado a pagar el precio que tuviese la cosa vendida al momento de la evicción, a menos que el

---

<sup>24</sup> 111 DPR 109, 112 (1981).

<sup>25</sup> Supra.

<sup>26</sup> *Rivera Rosado v. ELA*, supra.

<sup>27</sup> Art. 1364 del Código Civil, supra.

<sup>28</sup> *Rivera Rosado v. ELA*, supra.

comprador hubiese renunciado a su derecho con conocimiento de los riesgos de la evicción y sometiéndose a sus consecuencias.<sup>29</sup> Si existe mala fe de parte del vendedor será nulo cualquier pacto que lo exima de responder en caso de evicción.<sup>30</sup>

Atacado el derecho del comprador, la obligación de saneamiento del vendedor incluye la defensa del título que transmitió y, en caso de ejecutarse la privación, la indemnización debida por el precio y los gastos incurridos por causa de la evicción.

A tenor con el Art. 1367 del Código Civil,<sup>31</sup> en caso de evicción, el comprador tendrá derecho a exigir del vendedor lo siguiente:

- (1) La restitución del precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción, ya sea mayor o menor que el de la venta.
- (2) Los frutos o rendimientos, si se le hubiere condenado a entregarlos al que le haya vencido en juicio.
- (3) Las costas del pleito que haya motivado la evicción y en su caso las del seguido con el vendedor para el saneamiento.
- (4) Los gastos del contrato, si los hubiese pagado el comprador.
- (5) Los daños e intereses y los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato, si se vendió de mala fe.<sup>32</sup>

De conformidad al ordenamiento aplicable, el saneamiento por evicción sólo podrá exigirse luego de haber recaído sentencia firme, en la cual se condene al comprador a la pérdida de la cosa adquirida o de parte de la misma.<sup>33</sup> En cuanto a la acción por evicción, el Código Civil no establece término. Sin embargo, el Tribunal Supremo precisó que dicha acción prescribe a los quince (15) años a partir de la sentencia o acción administrativa que prive al comprador del bien adquirido.<sup>34</sup>

---

<sup>29</sup> Art. 1366 del Código Civil, 31 LPRA § 3834.

<sup>30</sup> Art. 1365 del Código Civil, 31 LPRA § 3833.

<sup>31</sup> Art. 1367 del Código Civil, 31 LPRA § 3835.

<sup>32</sup> Íd.

<sup>33</sup> Art. 1369 del Código Civil, 31 LPRA § 3837.

<sup>34</sup> Véase, *Rodríguez v. The San Juan Fruit Co.*, 60 DPR 437, 444-445 (1942).

## III.

## A.

En el presente caso, ambas partes nos invitan a evaluar la validez de la *Sentencia* parcial desestimatoria del Juez de Instancia. Para ello, examinemos las determinaciones de hechos a las que llegó dicho Foro. Como parte de su determinación, determinó probado, que:

1. El inmueble objeto del caso en cuestión se describe de la siguiente manera:

---URBANA: Solar radicado en la Urbanización Sierra Linda, situada en el Barrio Pájaros de Bayamón, Puerto Rico, que se describe en el plano de inscripción de la Urbanización con el número tres (3) de la manzana CC, con un área de trescientos doce metros cuadrados (312.00 m/c). En lindes por el NORTE, con el solar número dos (2), en una distancia de veinticuatro (24.00) metros; por el SUR, con el solar número cuatro (4), en una distancia de veinticuatro metros (24); por el ESTE, con la calle número catorce (14), en una distancia de trece (13) metros; y por el OESTE, con el solar número treinta y cinco (35), en una distancia de trece (13.00) metros.

2. El 29 de febrero de 2012, mediante la Escritura de Compraventa Núm. 139, ante el Notario Raúl Vilá, BBVA, ahora Oriental Bank, le vendió al Causante una propiedad localizada en la Urb. Sierra Linda, Bo Pájaros, de Bayamón, CC-3 de la calle Núm. 14 ("inmueble"), de dicha urbanización, finca registral Núm. 17,911.

3. BBVA advino dueño del inmueble, mediante la Escritura de Venta Judicial Núm. 35, otorgada el 17 de marzo de 2011, ante el Notario Ángel L. Alicea Montañez, producto de la adjudicación del inmueble en pública subasta en el caso de ejecución de hipoteca seguido por BBVA contra Raúl Labrador Mercado, ante este mismo Tribunal, Civil Núm. DCD2009-3361.

4. El Registrador de la Propiedad notificó que la Escritura Núm. 35 sobre Venta Judicial adolecía del defecto que no se incluyó en el procedimiento de ejecución de hipoteca a la Sra. Kenia N. Lebrón Gavez (sic) como titular del inmueble.

5. El Registrador de la Propiedad también notificó que la Escritura Núm. 139, otorgada ante el Notario Raúl Vilá, adolecía del defecto de tracto.

6. El 29 de diciembre de 2014, BBVA, ahora Oriental, presentó ante el mismo Tribunal el caso de ejecución de hipoteca y/o ratificación de procedimiento Civil, bajo el pleito Civil Núm. DCD2014-3341, demandado a Kenia N. Lebrón Gavez (sic).

7. El 9 de junio de 2015 el Tribunal, en el caso Civil. Núm. DCD2014-3341, dictó Sentencia ordenando la ejecución de la hipoteca y la ratificación de la subasta del inmueble en cuestión celebrada el 17 de marzo de 2011, por no haberse incluido en la demanda a Kenia N. Lebrón Gavez (sic), quien era la titular del inmueble al momento de ejecutarse la propiedad en el 2011 por BBVA.

8. El 23 de mayo de 2016 se llevó a cabo la venta en pública subasta y la ratificación del procedimiento judicial. El Alguacil adjudicó el inmueble a BBVA, ahora Oriental y ratificó el procedimiento judicial.

9. El 10 de junio de 2016 el Tribunal, en el caso DCD2014-3341, expidió la Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta.

10. El 29 de agosto de 2016 se otorgó la Escritura Núm. 26 de Venta Judicial, ante el Notario Carlos Javier Sánchez Román, en relación con los extremos indicados anteriormente.

11. El 26 de octubre de 2016 se presentó la Escritura Núm. 26 en el Registro de la Propiedad. También se presentó la Escritura Núm. 139 otorgada ante el Notario Raúl Vilá. Esta última fue inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre del Causante, Ernesto David Aguirre Rivera.

12. El Causante Ernesto D. Aguirre Rivera falleció (8) de septiembre de 2012, en Galveston, Texas, Estados Unidos de América. Conforme a la Resolución del 16 de septiembre de 2013, emitida por el Tribunal en el caso Civil Núm. DJV2013-1867, los herederos del Causante son sus padres: Ernesto Jesús Aguirre Cañedo y Rosita Rivera Pagán.

13. La presente causa de acción fue presentada por los demandantes el 27 de marzo de 2015.

A la luz de dichas determinaciones de hechos, el Foro recurrido intimó, primero, que la acción de derecho no era personalísima y que el causante la transmitió válidamente a sus herederos. Segundo, y en relación con la causa de acción de saneamiento por evicción, estimó que estaba prescrita. Razonó, que el causante advino a ser dueño y poseedor del inmueble el 29 de febrero de 2012, cuando se otorgó la escritura de compraventa y desde esa fecha, comenzó a decursar el término de seis meses, según dispone la ley. En vista de que la Demanda se presentó el 27 de marzo de 2015, resolvió que la misma debía desestimarse. Aunque

consideramos que el Foro revisado se equivocó al aplicar el término de prescripción para este tipo de acción, fue correcta su determinación de desestimar la causa de acción. Nos explicamos.

Según expusimos previamente, la acción de saneamiento es una acción especial propia de los contratos de compraventa. Surge, cuando el comprador es privado de la posesión y disfrute de la propiedad que adquirió. La acción de acción de saneamiento por evicción prescribe a los quince (15) años, desde que el comprador es privado de su bien. Siendo este el término de prescripción aplicable, incidió el foro primario al disponer que la causa de acción no fue presentada oportunamente. No obstante, en el presente caso no ha habido una sentencia final y firme que prive al comprador de la posesión legal y pacífica de la propiedad, por tanto, la Sucesión no tiene una causa de acción de saneamiento por evicción en contra de Oriental. En otras palabras, la acción de saneamiento por evicción no está prescrita, sino que no procede por no cumplirse con los requisitos necesarios para configurar la misma.

#### B.

En cuanto a la acción de saneamiento por vicios ocultos, el Foro primario concluyó que dicha acción también debía ejercitarse dentro del plazo legal de seis meses, a tenor con los Arts. 1373 y 1379 del Código Civil,<sup>35</sup> y dado que el causante adquirió la propiedad el 29 de febrero de 2012 y ni él ni algún representante suyo posterior a su deceso del 6 (sic) de septiembre de 2012, presentó una causa de acción por vicios ocultos dentro del término antes establecido, la acción estaba caducada. Además, añadió que en el párrafo décimo octavo de la escritura de compraventa las partes pactaron que la “parte compradora relevaba a la parte vendedora de cualesquiera vicios presentes y ocultos, o defectos de construcción y/o diseño y

---

<sup>35</sup> Supra; *Polanco v. Cacique Motors*, supra.

desperfectos mecánicos, así como, pero sin limitarlos de grietas, filtraciones, desprendimiento del empañetado, obstrucciones en las líneas sanitarias y/o acueductos, líneas eléctricas y otros que pudiesen existir en LA PROPIEDAD o que se manifiesten en el futuro”. Tampoco le asiste la razón. Aunque el Foro primario se equivocó nuevamente al disponer que el término era uno de caducidad para este tipo de acción, fue correcta su determinación de desestimar la causa de acción. Nos explicamos.

Distinto al término de 15 años para las acciones de saneamiento por evicción, las acciones de saneamiento por vicios ocultos tienen de un término prescriptivo de 6 meses, contados a partir desde el momento en que cesan las gestiones de inteligencia entre las partes. Sin embargo, en el presente caso no es necesario entrar a discutir si las partes mantuvieron conversaciones que interrumpieron el término prescriptivo, pues el Causante renunció a cualquier reclamación por vicio oculto.<sup>36</sup>

Ciertamente, el Art. 1373 del Código Civil y su casuística interpretativa, establecen que, “el vendedor estará obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso a que se le destina o si disminuye de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella...”. Sin embargo, también establece que: “no será responsable [el vendedor] de los defectos manifiestos o que estuvieron a la vista”.

Nótese que los supuestos daños ocultos alegados en la Demanda son que la propiedad “no tiene cocina, tiene un solo baño deteriorado, la estructura de cemento está agrietada...; en general la propiedad luce como una casa que fue abandonada hace muchos

---

<sup>36</sup> Aunque en los contratos de venta condicional el vendedor retiene un título formal de propiedad hasta que el bien se haya pagado en su totalidad, el comprador del bien es, en términos legales y prácticos, el dueño del mismo. Véase, *General Accident Ins. Co. v. ELA*, 137 DPR 466, 473 esc. 2 (1994).

años”.<sup>37</sup> Esta descripción no parece tener las características de “vicios ocultos”, sino más bien de defectos que estuvieron a la vista. Ello así, al Causante haber comprado la propiedad a pesar de conocer vicios aparentes que existían antes de comprar, la Sucesión no puede presentar una causa de acción bajo esta sección.<sup>38</sup>

#### IV.

En mérito de las consideraciones antes expresadas, se *modifica* la *Sentencia* apelada para que la desestimación de la *Demanda* contra Oriental en lo referente a la acción de saneamiento por evicción sea sin perjuicio y se aclare que dicha causa de acción no está prescrita. Así *modificada* la *Sentencia*, se devuelve el caso al Foro apelado para la continuación de los procedimientos, de conformidad a lo aquí resuelto. Aclaramos que con ello no prejuzgamos los méritos de la controversia entre las partes de epígrafe.

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

---

<sup>37</sup> Apéndice 1 del *Certiorari*, pág. 6.

<sup>38</sup> Véase, *González v. Agostini*, 79 DPR 510 (1956).