

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

KF REALTY LLC

Apelante

v.

*CARLOS JAVIER MARTÍNEZ
SOTO; ET ALS*

Apelados

KLAN202000687

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

Caso Civil Núm.
SJ2018CV10065

Sobre:
Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Pagán Ocasio

Pagán Ocasio, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 3 de febrero de 2021.

El 9 de septiembre de 2020, KF Realty LLC (la apelante) comparece ante nosotros mediante el presente recurso de apelación. Solicita que revoquemos la Sentencia Parcial del Tribunal de Primera Instancia (TPI) de 11 de agosto de 2020 mediante la cual desestimó la causa de acción de la apelante en contra del Condominio Ashford 1350 (el Condominio) y las Resoluciones subsiguientes concediendo costas y honorarios por temeridad.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, se revoca el dictamen apelado y se devuelve el asunto al TPI para la continuación de los procedimientos de conformidad con lo aquí resuelto.

I.

El presente caso se originó el 20 de noviembre de 2018 luego de que la apelante presentó una demanda sobre incumplimiento de contrato, resolución de contrato por dolo y fraude, daños y perjuicios contractuales y extracontractuales en contra de Carlos Javier Martínez Soto, Enid María Loubriel Pérez, la sociedad legal de

gananciales por ellos compuesta (los vendedores), el Condominio, fulano de tal y compañía aseguradora x, y, z (los apelados). Expresó haber suscrito con los vendedores un contrato de compraventa sobre el Apartamento R-6-A del Condominio Asford 1350 localizado en la Calle Cervantes del Condado. Adujo que los vendedores no le notificaron sobre un problema con un tubo en la terraza del apartamento objeto de la compraventa el cual presuntamente era la fuente de una filtración en el Apartamento A-3 perteneciente al Sr. Jorge Fusaro.

Por su parte, los vendedores contestaron la demanda y negaron haber hecho representaciones falsas sobre el inmueble en cuestión. Arguyeron que la fuente de la referida filtración surge por un defecto en la impermeabilización del techo del edificio bajo la posesión y control único y absoluto del Condominio. Sobre tales bases, los vendedores presentaron en contra del Condominio una demanda contra coparte por entender que es éste el obligado a corregir la referida filtración y a responder directamente a la apelante. Como resultado, el Condominio contestó ambas demandas, negó responsabilidad y la atribuyó a los vendedores.

Posteriormente, la apelante enmendó la demanda a los fines de añadir como alegación número 11:

[e]l 7 de agosto de 2018, el demandado Carlos Javier Martínez Soto envió [un] correo electrónico al Sr. Fusaro y en el mismo le indicó, entre otras cosas, que el agua provenía del techo del edificio bajando por la pared del balcón y luego se filtraba hacia [de]bajo de las losas del balcón, hasta el plafón del Sr. Fusaro.¹

Separadamente, los vendedores y el Condominio contestaron la demanda enmendada. Los vendedores admitieron la alegación número 11 mientras que el Condominio la negó y posteriormente solicitó la desestimación de la demanda. Argumentó que la apelante carece de legitimación activa y que la Demanda Enmendada deja de

¹ Véase, Demanda Enmendada, Ap. 6.31.

exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio. Tras la presentación de varios escritos adicionales, el TPI dictó una Resolución el 6 de mayo de 2020 mediante la cual denegó la solicitud de desestimación que presentó el Condominio bajo el siguiente fundamento:

[...] De la alegación 11 de la demanda enmendada, interpretada liberalmente, surge que “el agua provenía del techo del edificio”. Claramente de las alegaciones de la Demanda Enmendada y de las alegaciones de las partes surge una controversia sobre el origen de las filtraciones y quien o quienes le serían responsables al demandante. Luego de un descubrimiento de prueba, estaremos en mejor posición de eval[uar] la procedencia de una desestimación.²

Ante la solicitud de reconsideración del Condominio, el TPI - por voz de otra Jueza- dictó una Sentencia Parcial mediante la cual dejó sin efecto el dictamen previo y desestimó la Demanda Enmendada en contra del Condominio. El foro primario no consignó determinaciones de hechos ni conclusiones de derecho, se limitó a adoptar por referencia los argumentos del Condominio. Son los argumentos del Condominio que la apelante carece de legitimación activa para exigir que el Condominio indemnice problemas de filtraciones; que no existe una relación causal entre la indemnización que solicita y los presuntos daños sufridos por un tercero que no es parte en el pleito; y que la apelante dejó de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio.³ Posteriormente, y a solicitud del Condominio, el TPI concedió \$4,651.19 en costas y \$2,000.00 en honorarios de abogado a favor del Condominio.

Inconforme, la apelante compareció ante este Tribunal y señaló la comisión de los siguientes errores:

Incidió el tribunal apelado en abuso de discreción; violación a la garantía del debido proceso de ley e interpretación equivocada de la norma de legitimación activa de un titular de una propiedad horizontal, al dictar *Sentencia parcial* de 11 de agosto de 2020, sin que las partes realizaran el descubrimiento de prueba necesario para dirimir la

² Véase, Ap. 12.80.

³ Véase, Ap. 9.50-9.63, 13.82-13.90.

controversia relacionada con la procedencia de las filtraciones en el condominio, conforme su propia *Resolución* de 6 de mayo de 2020, y existiendo una demanda de coparte del demandado esposos Martínez-Loubriel para contra el Condominio.

Inició el tribunal apelado en error manifiesto, darle trámite [a] una reconsideración fuera del término jurisdiccional de 15 días, dispuesto en la Regla 47 de las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, *supra*; y en la alternativa, al considerar una segunda reconsideración, y en consecuencia, emitir la *Resolución* de 31 de agosto de 2020, sin autoridad, contrario a lo dispuesto en el inciso (d) de la Regla 44.1 de las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, y aplicando incorrectamente la normativa de temeridad. (Énfasis en el original.)

El 7 de octubre de 2020, la parte apelada radicó alegato en oposición. Solicitó que se confirme la Sentencia Parcial dictada solicitando, además, que se les imponga a los apelantes una suma por concepto de honorarios de abogado.

II.

Tras un estudio objetivo, sereno y cuidadoso de los argumentos de las partes y de la totalidad del expediente, consignamos la normativa jurídica atinente a la controversia ante nos.

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, enumera los supuestos en los cuales una parte puede solicitar la desestimación de una acción en su contra, a saber: (1) falta de jurisdicción sobre la materia; (2) falta de jurisdicción sobre la persona; (3) insuficiencia del emplazamiento; (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio; (6) dejar de acumular una parte indispensable. *Íd.* Ahora bien, al disponer de una causa de acción bajo el supuesto de que la reclamación no justifica la concesión de un remedio, el tribunal deberá dar por ciertos los hechos bien alegados en la demanda y considerarlos de la manera más favorable al demandante. **López García v. López García**, 200 DPR 50, 69 (2018). Por consiguiente, la demanda no deberá desestimarse salvo que se demuestre que el demandante no

tiene derecho a remedio alguno, bajo cualesquiera hechos que pueda probar. **Colón Gorbea v. Sánchez Hernández et. al.**, 202 DPR 760 (2019).

En otro tema, es norma reiterada que los tribunales estamos llamados a ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción, obligados a considerar dicho asunto incluso *motu proprio*. **Mun. de San Sebastián v. QMC Telecom**, 190 DPR 652, 660 (2014). Por tal motivo, cuando el tribunal no tiene la autoridad para atender el recurso, sólo goza de jurisdicción para así declararlo y desestimar el caso sin entrar en los méritos de la controversia. *Íd.* Ello, debido a que la falta de jurisdicción no puede ser subsanada, ni el Tribunal puede atribuírsela. **Pérez Soto v. Cantera Pérez, Inc. et al.**, 188 DPR 98, 105 (2013).

Por lo otro lado, la Regla 42.2 de las de Procedimiento Civil, *supra*, R. 42.2, impone al tribunal al dictar sentencia la obligación de especificar, en todos los casos, los hechos probados y de consignar por separado sus conclusiones de derecho. Solo en limitadas instancias se ha eximido al tribunal de especificar los hechos probados y de consignar separadamente sus conclusiones de derecho. *Íd.* Véase, además, **William Pérez Vargas v. Office Depot / Office Max, Inc.**, 2019 TSPR 227, 203 DPR ____ (2019).

Estas instancias son:

- (a) al resolver mociones bajo las Reglas 10 ó 36.1 y 36.2, o al resolver cualquier otra moción, a excepción de lo dispuesto en la Regla 39.2;
- (b) en casos de rebeldía;
- (c) cuando las partes así lo estipulen, o
- (d) cuando por la naturaleza de la causa de acción o el remedio concedido en la sentencia, el tribunal así lo estime. *Íd.*

En los pleitos en los que se deniegue total o parcialmente una solicitud de sentencia sumaria, los hechos serán determinados por el tribunal a tenor con lo dispuesto en la Regla 36.4 de las de Procedimiento Civil, *supra*. R. 36.4. *Íd.*

En materia de responsabilidad civil extracontractual, el Artículo 1802 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRa ant. sec. 5141, establecía que la persona que cause daños a otra, mediando su culpa o negligencia, tiene la obligación de repararlos.⁴ Al interpretar el citado artículo, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que para que surja la responsabilidad extracontractual el demandante deberá establecer la concurrencia de tres elementos: una acción u omisión negligente o culposa, que se establezca la realidad del daño sufrido y la correspondiente relación causal entre ambos. **Nieves Díaz v. González Massas**, 178 DPR 820, 843 (2010). Ello, porque el hecho que produce el daño nunca se presume. **Colón y otros v. K-Mart y otros**, 154 DPR 510, 521 (2001).

Por último, la Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil, *supra*, R. 44.1 (d), establece que en caso de que cualquier parte o su abogado haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal habrá de imponer al responsable el pago de una cuantía por concepto de honorarios de abogado, proporcional a la conducta incurrida.

Cabe indicar que la temeridad ha sido definida como:

[...] una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que afecta el buen funcionamiento y la administración de la justicia. También, sujeta al litigante inocente a la ordalía del proceso judicial y lo expone a gastos innecesarios y a la contratación de servicios profesionales, incluyendo abogados, con el gravamen a veces exorbitante [sic] para su peculio. (Cita Omitida.) **Oliveras, Inc. v. Universal Ins. Co.**, 141 DPR 900, 935 (1996).

El Tribunal Supremo ha expresado que una parte actúa con temeridad cuando “por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito.” **Torres Vélez v. Soto Hernández**, 189 DPR 972, 993 (2013).

⁴ Cabe señalar que el hoy derogado Artículo 1802, *supra*, era la ley vigente en el momento en que ocurrió el presunto acto u omisión en el caso de marras.

Resulta claro que la evaluación de si una parte ha mediado con temeridad recae sobre la discreción del tribunal sentenciador y solo se intervendrá con ella cuando ese foro haya abusado de tal facultad. *Íd.* Los tribunales apelativos no debemos intervenir con el ejercicio de esa discreción, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción; que el foro recurrido actuó con prejuicio o parcialidad; que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, o cuando la cuantía impuesta sea excesiva. ***P.R. Oil Co. v. Dayco***, 164 DPR 486, 511 (2005). Ahora bien, fijada la existencia de temeridad, es mandatoria la imposición del pago de honorarios de abogado. ***Jarra Corp. v. Axxis Corp.***, 155 DPR 764 (2001).

III.

En el presente caso, el TPI dictó una primera Resolución mediante la cual determinó que, tomando como ciertas las alegaciones de la demanda enmendada, existe controversia⁵ sobre el origen de las filtraciones. En reconsideración, el TPI dejó sin efecto su dictamen previo y desestimó la causa de acción de la apelante en contra del Condominio. Ello, sin incluir determinaciones de hechos y conclusiones de derecho y a pesar de que existe una demanda de coparte de los vendedores en contra del Condominio relacionada a este asunto. Nótese que, la solicitud de desestimación del Condominio se fundamentó en que la demanda en cuestión no expone una reclamación que justifique la concesión de un remedio. Por tanto, al evaluar dicha moción, el TPI debió dar por ciertos los hechos bien alegados en la demanda y considerarlos de la manera más favorable a la apelante. De igual manera, el foro primario erró al desestimar la demanda promovida por la apelante a pesar de que es evidente que existe controversia sobre las causas de las

⁵ Por voz de una jueza distinta a la que originalmente denegó la desestimación.

filtraciones, según resolvió previamente. El TPI tenía la obligación de dar paso al descubrimiento de prueba previo a evaluar si procede o no la desestimación. De igual manera, el TPI se equivocó al conceder costas y honorarios por temeridad a favor del Condominio sin previamente haber determinado tal temeridad en la Sentencia Parcial desestimatoria.

En virtud de lo anterior, revocamos la Sentencia Parcial de 11 de agosto de 2020 y las Resoluciones de 31 de agosto de 2020 y de 1 de septiembre de 2020 a los fines de dejar sin efecto la desestimación y la concesión de costas y honorarios de abogado. Reinstalamos la Resolución de 6 de mayo de 2020 y devolvemos el asunto al TPI para que dé curso al descubrimiento de prueba dirigido a dilucidar la causa de las filtraciones, previo a atender la solicitud de desestimación del Condominio.

IV.

Por lo antes expuesto, se revocan los dictámenes apelados.

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