

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IX-ESPECIAL

*Víctor Salgado Micheo,  
Ana Leonard Junco, por sí  
y en representación de la  
Sociedad de Bienes  
Gananciales por ambos  
compuesta*

*Recurridos*

v.

*Estancias Reales S.E.,  
Metro Avanti Properties,  
Inc., et al.*

*Peticionarios*

KLCE202001264

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Bayamón

Civil Núm.:  
D DP2008-0892  
(404)

Sobre:  
Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Bonilla Ortiz, la Jueza Cortés González y la Jueza Santiago Calderón<sup>1</sup>

Santiago Calderón, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de diciembre de 2021.

Comparece Metro Avanti Properties, Inc., Alejandro P. Brito Zubizarreta y Estancias Reales S.E. (Peticionarios) mediante recurso de *Certiorari*. Nos solicitan que revoquemos la *Resolución* que emitió el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Bayamón, el 6 de marzo de 2020, en virtud de la cual el foro apelado declaró No Ha Lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por estos.

Tras quedar perfeccionado el recurso, lo evaluamos en sus méritos. Por los fundamentos que exponaremos a continuación, resolvemos expedir y confirmar el auto solicitado.

**I.**

El legajo apelativo refleja que, mediante escritura de compraventa otorgada el 27 de febrero de 2004, el señor Víctor

---

<sup>1</sup> Mediante la Orden Administrativa TA-2021-016 del 25 de enero de 2021, se designó a la Hon. Grisel M. Santiago Calderón en sustitución de la Hon. Olga E. Birriel Cardona.

Salgado Micheo y su esposa, la señora Ana Leonard Junco (el matrimonio Salgado-Leonard), adquirieron de Metro Avanti Properties, Inc. (Metro), una propiedad situada en la Urbanización Palma Real, Núm. 84, calle Viajera, en el Municipio de Guaynabo. Se alega que antes y después de suscribir el contrato de compraventa, la parte recurrida notificó a los señores Alejandro Brito, Carlos Aldarondo y a Estancias Reales, S.E., sobre defectos de construcción en la propiedad<sup>2</sup>. A raíz de ello, durante los meses de febrero a mayo de 2004, el matrimonio Salgado-Leonard presentó varias querellas ante Palma Real<sup>3</sup>.

Después de que se ejecutaran varios trabajos parciales en la propiedad del matrimonio Salgado-Leonard, debido a que los defectos presuntamente no fueron corregidos, el 25 de febrero de 2005, los Recurridos decidieron presentar una reclamación extrajudicial, en la que valoraron sus daños en \$50,000.00<sup>4</sup>. Éstos reclamaron que permanecían sin corregir los siguientes desperfectos:

1. El material o sellador que se utilizó en el *family room* se está levantando y hay humedad en las paredes.
2. Se acumula agua y suciedad en el techo del *family room*, debido a que el desagüe es pequeño y no se instaló una rejilla.
3. Las lajas del techo del *foyer* no fueron instaladas correctamente y hay un hueco bastante grande por donde entra agua.
4. No hay electricidad en los receptáculos del pasillo lateral de la casa. Hace un (1) año el agua se acumula en el pasillo del patio que colinda con el *family room*, y la grama está dañada.
5. El aire acondicionado central gotea agua aun cuando está apagado; mientras que cuando está encendido, el agua llega al drive-way, el gypsomboard está podrido y la pared tiene hongo de lado a lado.
6. Baño master: las losas de mármol que están encima del jacuzzi están negras por el hongo, el cual está corriéndose rápidamente hacia arriba. Además del jacuzzi funcionando. Estancias removió la tapa de plástico del jacuzzi y encontró agua empozada en el piso, la bañera y las tuberías están cubiertas de hongo y huelen mal. Hay hongo en el lavamanos y en la pared opuesta.
7. La ventana Valcor no cierra correctamente.

<sup>2</sup> Véase el Anejo 6, pág. 202 del Apéndice del Alegato de los Recurridos.

<sup>3</sup> Véase el Anejo 6, pág. 204 del Apéndice del Alegato de los Recurridos. Véase también las págs. 87 a la 91 del Apéndice del Alegato de los Recurridos.

<sup>4</sup> Véase el Anejo 6, pág. 202 del Apéndice del Alegato de los Recurridos. Véase también la pág. 97 del Apéndice del Alegato de los Recurridos.

8. El área de la planta eléctrica tiene agua empozada y no hay drenaje.
9. Las dos bañeras del segundo piso se están despintando<sup>5</sup>.

Asimismo, el matrimonio Salgado-Leonard expuso que el tratamiento que brindó la parte peticionaria no fue el adecuado, pues parte del techo del *family room* se despegó, lo que provocó que cayeran pedazos de hormigón y del empañetado al suelo<sup>6</sup>.

Luego, el 17 de septiembre de 2008, el matrimonio Salgado-Leonard presentó ante el Tribunal de Primera Instancia una Demanda sobre daños y perjuicios en contra de Estancias Reales, S.E., Alejandro Brito, el ingeniero José Aldarondo y la compañía de seguros Mapfre/Praico.

El 15 de septiembre de 2010, el matrimonio Salgado-Leonard solicitó enmendar la demanda para incluir a Metro y PAB Corporation; empresas que presuntamente hicieron negocios con la parte recurrida durante el trámite de la compraventa de la propiedad en controversia.

Después de múltiples trámites procesales, el 12 de enero de 2015, los Peticionarios presentaron una *Moción de Sentencia Sumaria por Caducidad*<sup>7</sup>, fundamentada en que la acción incoada por el matrimonio Salgado-Leonard había caducado. Expusieron que, había transcurrido el plazo de dos años que establece el Artículo 11 de la Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada, conocida como la Ley de la Oficina del Oficial de Construcción adscrita a la Administración de Renovación Urbana y Vivienda<sup>8</sup>.

El 13 de febrero de 2015, los Recurridos presentaron su *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*. Arguyeron que existían hechos esenciales en controversia, que impedían que se dispusiera

---

<sup>5</sup> *Íd.*

<sup>6</sup> Véase el Anejo 6, pág. 203 del Apéndice del Alegato de los Recurridos.

<sup>7</sup> Véase el Anejo 1 del Apéndice del Alegato de los Recurridos.

<sup>8</sup> 17 LPRA sec. 501 *et seq.*

del reclamo por la vía sumaria<sup>9</sup>. Argumentaron, además, que era necesario que el TPI tuviera la oportunidad de escuchar la prueba pericial, de manera que pudiera evaluar si los defectos y vicios del inmueble excedían las medidas de las imperfecciones que razonablemente se puede esperar en una construcción. Ello, con el fin de determinar si le aplica o no el plazo decenal que establece el Art. 1483 del Código Civil de Puerto Rico<sup>10</sup>.

El 5 de abril de 2017, la parte recurrida presentó una *Segunda Demanda Enmendada*, en la que reclamó el pago de \$250,000.00 por los daños que ocasionó el desprendimiento del empañetado de cemento del techo del *family room*, ocurrido el 13 de junio de 2016. Según se desprende de la demanda, los Recurridos alegaron haber recibido fuertes golpes y serias lesiones que requirieron atención médica. Se alegó que, la señora Leonard tuvo que ser hospitalizada por las heridas que recibió en su cabeza y frente<sup>11</sup>.

Posteriormente, el 23 de abril de 2018, el foro de primera instancia emitió una Resolución, en la que declaró No Ha Lugar la *Moción de Sentencia Sumaria por Caducidad*<sup>12</sup> presentada por los Peticionarios. Fundamentó su decisión en que, a base de la prueba sometida, no podía determinar si los desperfectos y vicios reportados excedían las medidas de las imperfecciones que razonablemente se puede esperar en una construcción. Razonó que era necesario examinar el testimonio pericial, de manera que se pueda determinar si en el presente caso se configura una ruina; en cuyo caso, aplicaría el término decenal contenido en el Art. 1483, *supra*, o, de lo contrario, el término de dos años dispuesto en el Art. 11 de la Ley Núm. 130, *supra*. De esta Resolución, los Peticionarios no

---

<sup>9</sup> Véase el Anejo 3 del Apéndice del Alegato de los Recurridos.

<sup>10</sup> 31 LPRA sec. 4124.

<sup>11</sup> Véase el Anejo XIII del Apéndice del Recurso de *Certiorari*.

<sup>12</sup> Véase el Anejo 6 del Apéndice del Alegato de los Recurridos.

solicitaron reconsideración ni acudieron ante este Tribunal mediante recurso de *certiorari*.

El 5 de abril de 2018, los Peticionarios presentaron una *Moción de Desestimación Parcial por Falta de Mitigación de Daños*<sup>13</sup>. Mediante su escrito, éstos solicitaron la desestimación de la demanda con respecto a los daños físicos, morales y a la propiedad ocurridos después del evento de desprendimiento del empañetado que reportó la parte recurrida en abril de 2008. Adujeron que, el matrimonio Salgado-Leonard no ha mitigado los daños reclamados y ha rechazado los ofrecimientos de la parte peticionaria para reparar y pagar por las reparaciones que pueda llevar a cabo el contratista que los Recurridos decidan contratar. El matrimonio Salgado-Leonard presentó *Moción en Oposición a Desestimación Parcial*<sup>14</sup> el 23 de abril de 2018, luego de evaluar las posiciones de las partes, el TPI emitió una Resolución en la que determinó que del expediente no surgía prueba alguna sobre las alegaciones presentadas por los Peticionarios, por lo que declaró No Ha Lugar la moción de desestimación parcial. De esa determinación, los Peticionarios tampoco solicitaron reconsideración, ni acudieron en *certiorari* ante este tribunal intermedio.

Luego de transcurridos varias incidencias procesales, el 6 de diciembre de 2019, los Peticionarios presentaron una nueva *Moción de Sentencia Sumaria* en la que expusieron que la causa de acción sobre vicios ocultos y ruina caducó. Además, sostuvieron que en el caso de marras no se configuró una ruina. En la alternativa, argumentaron que, si los Recurridos lograran establecer la ruina, éstos no fueron los causantes de ésta, por lo que procede la desestimación del pleito por la vía sumaria.

---

<sup>13</sup> Véase el Anejo 4 del Apéndice del Alegato de los Recurridos.

<sup>14</sup> Véase el Anejo 5 del Apéndice del Alegato de los Recurridos.

El 4 de febrero de 2020, el matrimonio Salgado-Leonard presentó su *Moción de Oposición a la Solicitud de Sentencia Sumaria*. Alegaron que los Peticionarios pretenden enmendar sus alegaciones para incluir defensas que no levantaron oportunamente. Así también, que buscan dilatar los procesos al reiterar reclamos que fueron resueltos por TPI mediante otras resoluciones. Afirmaron que las acciones por ruina, al igual que la de vicios ocultos, no han caducado, pues éstos comenzaron sus reclamos desde el mes de marzo de 2004 y la demanda fue presentada en el 2008. Ante esto, razonaron que existen hechos en controversia que ameritan dilucidarse mediante la celebración de un juicio en su fondo.

Tras analizar los planteamientos de las partes, el 6 de marzo de 2020, el TPI dictó una Resolución en la que reiteró lo resuelto en las Resoluciones emitidas el 23 de abril y 17 de diciembre de 2018. Expuso que esos dictámenes advinieron finales y firmes, pues ninguna de las partes recurrió de ellos. Sostuvo que las controversias determinadas en las referidas resoluciones persisten. Añadió que han surgido otras controversias de hechos que ameritan ser dilucidadas mediante la celebración de un juicio en su fondo. Determinó, además, que las controversias de hechos que preceden impiden la disposición del litigio por la vía sumaria. Pronunció que existen elementos subjetivos de intención, credibilidad y negligencia que igualmente imposibilitan la resolución mediante sentencia sumaria.

El 13 de julio de 2020<sup>15</sup>, los Peticionarios presentaron escrito en *Reconsideración y Solicitud de Conclusiones de Derecho Adicionales*. Mediante resolución dictada el 6 de noviembre de 2020, el TPI declaró No Ha Lugar ambas solicitudes.

---

<sup>15</sup> Véase la Resolución emitida por el Tribunal Supremo de Puerto Rico, EM-2020-12, sobre la Extensión de Términos Judiciales.

Inconforme con lo resuelto, los Peticionarios acuden ante este foro apelativo el 9 de diciembre de 2020 mediante el recuso de título, en el que señalan la comisión por el foro primario de los siguientes cinco errores:

ERRÓ Y ABUSÓ DE SU DISCRECIÓN EL TPI AL REHUSAR ATENDER EL PLANTEAMIENTO DE CADUCIDAD DE LA CAUSA DE ACCIÓN DE VICIOS OCULTOS.

ERRÓ Y ABUSÓ DE SU DISCRECIÓN EL TPI AL REHUSAR ATENDER EL PLANTEAMIENTO DE CADUCIDAD DE LA CAUSA DE ACCIÓN DE RUINA.

ERRÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE EXISTE CONTROVERSIA SOBRE SI LA PROPIEDAD ESTÁ EN ESTADO DE RUINA Y SI LOS COMPARECIENTES SON RESPONSABLES DE LA MISMA.

ERRÓ EL TPI AL REHUSAR APLICAR LAS DOCTRINA SOBRE FALTA DE MITIGACIÓN DE DAÑOS, ABSORCIÓN DE CUALPAS Y ASUNCIÓN DE RIESGOS. [SIC].

ERRÓ Y ABUSÓ DE SU DISCRECIÓN EL TPI AL NO CONSIDERAR LA DESESTIMACIÓN DE LA RECLAMACIÓN DE DAÑOS ESPECIALES POR FALTA DE PRUEBA.

El 15 de enero de 2021, la parte recurrida presentó una *Moción al Amparo de la Regla 70(D)*, para solicitar la aceptación del alegato en oposición, por excederse del número máximo de páginas prescrito por nuestro Reglamento. Evaluados sus planteamientos, declaramos Ha Lugar la solicitud.

El 22 de enero de 2021, los Peticionarios presentaron una *Moción Solicitando Desglose*. Examinada su petición, resolvemos No Ha Lugar la moción.

Así pues, con el beneficio de la comparecencia de la parte recurrida a través de su alegato, resolvemos.

## II.

### -A-

El auto de *certiorari* es un recurso procesal discrecional y extraordinario mediante el cual un tribunal de mayor jerarquía puede rectificar errores jurídicos en el ámbito de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil<sup>16</sup> y conforme a los criterios que dispone la Regla

---

<sup>16</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones<sup>17</sup>. Nuestro ordenamiento judicial ha establecido que un tribunal revisor no debe sustituir su criterio por el del foro de instancia, salvo cuando estén presentes *circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto*<sup>18</sup>. Esta norma de deferencia también aplica a las *decisiones discrecionales* de los tribunales de instancia. En cuanto a este particular, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado lo siguiente:

No hemos de interferir con los tribunales de instancia en el ejercicio de sus facultades discrecionales, excepto en aquellas situaciones en que se demuestre que este último (1) actuó con prejuicio o parcialidad, (2) incurrió en un craso abuso de discreción, o (3) se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo.<sup>19</sup>

En ausencia de tal abuso o de acción perjudiciada, error o parcialidad, no corresponde intervenir con las determinaciones del Tribunal de Primera Instancia<sup>20</sup>. No obstante, la Regla 52.1, *supra*, faculta nuestra intervención en situaciones determinadas por la norma procesal. En específico establece que:

[...]

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

[...]

Con el fin de que podamos ejercer de forma sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los

<sup>17</sup> 4 LPRA Ap. XXII-B, R.40.

<sup>18</sup> *Coop. Seguros Múltiples de P.R. v. Lugo*, 136 DPR 203, 208 (1994).

<sup>19</sup> *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

<sup>20</sup> *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334-335 (2005); *Zorniak v. Cessna*, 132 DPR 170, 180 (1992).

asuntos que nos son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, señala los criterios que para ello debemos considerar. Éstos son:

- 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 causa 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.

Un *certiorari* solo habrá de expedirse si al menos uno de estos criterios aconseja la revisión del dictamen recurrido. Es decir, el ordenamiento impone que ejerzamos nuestra discreción y evaluemos si, a la luz de alguno de los criterios contenidos en la misma, se requiere nuestra intervención.

**-B-**

La sentencia sumaria es el mecanismo procesal, cuyo fin es acelerar la tramitación de los casos, permite disponer de ellos sin celebrar un juicio<sup>21</sup>. Los tribunales pueden dictar sentencia sumaria respecto a una parte de una reclamación o sobre la totalidad de ésta. Regla 36.1 de las Reglas de Procedimiento Civil<sup>22</sup>. Se dictará sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto a cualquier declaración jurada que se presente, si alguna, demuestran que no hay controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, procede hacerlo<sup>23</sup>.

<sup>21</sup> *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 DPR 133, 166 (2011).

<sup>22</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 36.1; *Meléndez González et al. v M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015).

<sup>23</sup> Regla 36.3 (e) de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

Se trata de un remedio rápido y eficaz para aquellos casos en que la parte promovente logra establecer que no existe controversia sobre los hechos materiales del caso<sup>24</sup>. Un hecho material es aquel que “puede afectar el resultado de la reclamación al amparo del derecho sustantivo aplicable”<sup>25</sup>. Una controversia de hechos derrotará una moción de sentencia sumaria si provoca en el juzgador una duda real sustancial sobre un hecho relevante y pertinente<sup>26</sup>. Si el tribunal no tiene certeza respecto a todos los hechos pertinentes a la controversia, no debe dictar sentencia sumaria<sup>27</sup>. Toda duda en torno a si existe una controversia o no debe ser resuelta en contra de la parte promovente<sup>28</sup>.

-C-

En el caso de revisar sentencias del Tribunal de Primera Instancia dictadas mediante el mecanismo de sentencias sumarias o resolución que deniega su aplicación, nuestro Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el tribunal inferior para evaluar su procedencia<sup>29</sup>. Los criterios para seguir por este foro intermedio al atender **la revisión de una sentencia sumaria** dictada por el foro primario han sido enumerados con exactitud por nuestro Tribunal Supremo<sup>30</sup>. A tenor, el Tribunal de Apelaciones debe:

- 1) examinar *de novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro primario;
- 2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36, *supra*;
- 3) en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer

<sup>24</sup> *Rodríguez de Oller v. T.O.L.I.C.*, 171 DPR 293, 310-311 (2007).

<sup>25</sup> *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010).

<sup>26</sup> *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al.*, 186 DPR 713, 756 (2012).

<sup>27</sup> *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 DPR 526, 550 (2007).

<sup>28</sup> *Íd.*

<sup>29</sup> *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*.

<sup>30</sup> *Roldán Flores v. Cuebas, supra; Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*.

concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos;

- 4) y de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

Además, al revisar la determinación del TPI respecto a una sentencia sumaria, estamos limitados de dos maneras; (1) solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia, (2) solo podemos determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta<sup>31</sup>. El primer punto se enfoca en que las partes que recurren a un foro apelativo no pueden litigar asuntos que no fueron traídos a la atención del foro de instancia. Mientras que el segundo limita la facultad del foro apelativo a revisar si en el caso ante su consideración existen controversias reales en cuanto a los hechos materiales, pero no puede adjudicarlos<sup>32</sup>. También, se ha aclarado que al foro apelativo le es vedado adjudicar los hechos materiales esenciales en disputa, porque dicha tarea le corresponde al foro de primera instancia<sup>33</sup>.

### III.

En su recurso, los Peticionarios exponen que el TPI abusó de su discreción al rehusar atender el planteamiento que éstos esbozaron sobre que el reclamo incoado por la parte recurrida caducó bajo el Art. 11 de la Ley Núm. 130, *supra*. Sostienen que a la fecha en que el matrimonio Salgado-Leonard presentó su demanda, el 17 de septiembre de 2008, ya habían transcurrido más de los dos años que establece la Ley Núm. 130, para que los esposos presentaran su reclamo por vicios ocultos.

Asimismo, alegan que la reclamación de ruina fue presentada por la parte recurrida fuera del término decenal que dispone el Art.

---

<sup>31</sup> *Meléndez González, et al. v. M. Cuebas, supra.*

<sup>32</sup> *Íd.*, en la pág. 115.

<sup>33</sup> *Vera v. Bravo*, 161 DPR 308, 335 (2004).

1483 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*. Argumentan que la demanda original fue presentada como una acción de daños y perjuicios y que en ninguna parte de ésta el matrimonio Salgado-Leonard alegó que la propiedad estuviese en estado de ruina. Afirman que no fue hasta el año 2016, en la segunda demanda enmendada, que los Recurridos alegaron que la propiedad estaba en un estado de ruina. Según expusieron, este reclamo se presentó 13 años después de la compraventa del inmueble. Es decir, más del término decenal que establece el Art. 1483, *supra*. A su vez, señalan que la parte recurrida no pudo demostrar que la propiedad estaba en ruina como hecho base para que prosperara su causa de acción, por lo que el TPI debió desestimar sumariamente el reclamo. Sostienen que, aunque el foro *a quo* determinara el estado ruinoso de la propiedad, ellos no son responsables por ello, ya que no son contratistas y no existe una relación solidaria entre las entidades que intervinieron en la construcción.

Exponen, también, que el matrimonio Salgado-Leonard es el único responsable de los daños alegados. Ello, debido a que los Recurridos no repararon con sus fondos, ni quisieron que los Peticionarios pagaran las reparaciones que eran necesarias para atender la condición que presentaba el *family room*. Por consiguiente, entienden que le aplican las doctrinas de mitigación de daños y asunción de riesgos. Finalmente, argumentan que el TPI erró al rehusar discutir su reclamo sobre que la parte recurrida no produjo prueba que demostrara los alegados daños especiales sufridos. Ante esto, señalan que no existía razón para que el tribunal recurrido postergara la resolución del asunto planteado mediante la desestimación sumaria de la demanda.

Por su parte, los Recurridos aseguran que la propiedad en controversia se encuentra en estado de ruina funcional, que la acción incoada no ha caducado y que los Peticionarios actuaron de

forma negligente al atender de manera deficiente sus reclamos; por lo que los Peticionarios responden solidariamente por el resarcimiento de los daños sufridos. Veamos.

Después de evaluar y analizar con detenimiento las cuestiones planteadas y la totalidad del expediente en autos, no vemos que el TPI haya abusado de su discreción al denegar la solicitud sumaria parcial del pleito. Coincidimos con el tribunal recurrido que, ante la complejidad del pleito, se hace necesario que las cuestiones planteadas por las partes sean dirimidas en un juicio en su fondo, en el que las partes tengan la oportunidad de exponer su prueba, de manera que el foro *a quo* pueda aquilatar la prueba documental y testifical que puedan presentar en su día las partes.

Precisamente, ante los planteamientos de caducidad que alegan los Peticionarios, resulta necesario que el tribunal adjudicador pueda clarificar, mediante el examen de la prueba pericial, como bien determinó, los asuntos técnicos que presenta la causa presentada. Los argumentos de los Peticionarios en cuanto a que la demanda original fue presentada bajo una acción de daños para justificar que la parte recurrida no hizo su reclamo por ruina dentro del término de caducidad no nos convence, pues los tribunales estamos obligados a conceder el remedio que en derecho proceda, independiente de la disposición legal bajo la cual la parte haya reclamado<sup>34</sup>. De modo que, le corresponde al TPI determinar si, en efecto, hubo una ruina y, si la hubo, cuál es la responsabilidad, si alguna, que tiene la parte peticionaria; además de decidir, si la acción fue entablada dentro del término de caducidad que dispone el Art. 1483, *supra*.

Cabe señalar, que la alegación de los Peticionarios de que la acción originalmente incoada caducó, según lo dispuesto por el Art.

---

<sup>34</sup> *Dorante v. Wrangler of Puerto Rico*, 145 DPR 408 (1998); *Magriz Rodríguez v. Empresas Nativas Inc.*, 143 DPR 63 (1997).

11 de la Ley Núm. 130, *supra*, ya fue evaluado por el tribunal recurrido mediante la Resolución emitida el 23 de abril de 2018, en la que denegó la *Moción de Sentencia Sumaria por Caducidad* y ordenó la continuación de los procedimientos. Asimismo, el planteamiento sobre que la parte recurrida no mitigó, también fue analizado por el foro de primera instancia en la Resolución emitida el 23 de abril de 2018. Mediante dicho dictamen, el TPI denegó la *Moción de Desestimación Parcial por Falta de Mitigación de Daños* que sometieron los Peticionarios por no hallar prueba en el expediente que permitiera establecer esa contención. De estas resoluciones, la parte peticionaria no recurrió.

Después de evaluar cada uno de los hechos incontrovertidos determinados por el TPI en su Resolución del 6 de marzo de 2020, a la luz de los documentos que obran en los autos, así como los hechos que dispuso se encuentran en controversia concluimos que el foro de primera instancia no erró al denegar las mociones presentadas por los Peticionarios y decidir continuar con el proceso judicial hasta la celebración del juicio en su fondo. Ciertamente, el caso de autos presenta controversias complejas y técnicas, además de presentar también asuntos de intención y negligencia que ameritan dilucidarse mediante un juicio plenario. No procede como cuestión de derecho la moción instada.

En suma, los peticionarios no han demostrado que el tribunal recurrido haya actuado de forma prejuiciada o parcializada, o que cometiera un error en la aplicación de la norma jurídica que amerite nuestra intervención en esta etapa de los procedimientos. Por consiguiente, expedimos el auto de *certiorari* y confirmamos la Resolución recurrida.

#### IV.

Por los fundamentos que anteceden, expedimos el auto de *Certiorari* solicitado y confirmamos la Resolución recurrida.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Jueza Cortés González concurre con el resultado sin opinión escrita.

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