

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

JAVIER GONZÁLEZ
RIVERA
Apelado

v.

JUAN WILLIAM
SANDOVAL BORGES,
MELISSA PÉREZ
ROVIRA Y SOCIEDAD
LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS Y OTROS
Apelantes

v.

CONSEJO DE
TITULARES PARQUE
SAN ANTONIO II
Tercero Demandado-
Apelado

KLAN202000029

Recurso de
apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Caguas

Caso Núm.
E DP2011-0437

Sobre:
Saneamiento por
vicios ocultos,
Daños y Perjuicios y
Resolución de
Contrato

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramos Torres, la Jueza Rivera Marchand¹ y la Jueza Álvarez Esnard²

Rivera Marchand, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 3 de marzo de 2022.

Comparecen ante nos, Juan William Sandoval Borges (Sandoval Borges), Melissa Pérez Rovira (Pérez Rovira) y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos (apelantes o Sandoval-Pérez) y solicitan que revoquemos una *Sentencia* notificada el 21 de

¹ Mediante Orden Administrativa TA-2020-113 de 21 de julio de 2020, se asignó al Juez Vázquez Santisteban quedando el panel constituido por su presidente, el Juez Ramos Torres, la Jueza Cortés González y el Juez Vázquez Santisteban. Por Orden Administrativa OATA-2022-001 de 3 de enero de 2022 se designó a la Jueza Rivera Marchand, en sustitución del Juez Vázquez Santisteban, por motivo de su retiro de la judicatura, quedando el panel compuesto por su presidente, el Juez Ramos Torres, la Jueza Cortés González y la Jueza Rivera Marchand.

² Mediante Orden Administrativa OATA-2022-016 de 2 de febrero de 2022 se designó a la Jueza Álvarez Esnard en sustitución de la Jueza Cortés González por motivo del retiro de la judicatura de esta última.

noviembre de 2019 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas (TPI o foro primario). Mediante el referido dictamen el foro primario declaró ha lugar la acción por saneamiento de vicios ocultos incoada por Javier Rivera González (apelado o Rivera González)³ y desestimó con perjuicio la demanda contra el Consejo de Titulares del Condominio Parque de San Antonio II (tercero demandado o Consejo). Veamos.

I.

El 20 de julio de 2011 Rivera González adquirió de los apelantes el apartamento 2606 del Condominio Parque de San Antonio II sito en el Municipio de Caguas por el precio de \$146,000.00 mediante escritura de compraventa otorgada el mismo día, ante la notario, Lizbet Avilés Vega.

A los días de efectuar la compraventa, Rivera González observó filtraciones en distintas áreas del inmueble, entre otros desperfectos. En específico, identificó que el gabinete de la barra estaba despegado, un receptáculo se encontraba quemado, y encontró agua en el suelo del interior del apartamento proveniente del techo. Rivera González se comunicó con los anteriores dueños, aquí apelantes, y no logró una solución satisfactoria. En su consecuencia, contrató al Ing. Daniel Oquendo Figueroa para realizar una inspección del lugar. De la inspección realizada, el 5 de septiembre de 2011, el Ingeniero confirmó lo observado por Rivera González e identificó defectos adicionales, a saber: filtración de agua por una lámpara de pasillo, el tope de gabinetes desprendido, esponamiento de agua en la madera que cubre el piso,

³ Cabe señalar que en el epígrafe aparece el demandante con el nombre Javier González Rivera, sin embargo, según surge de las alegaciones de la demanda, la transcripción de la prueba oral y la escritura de compraventa estipulada surge el nombre de Javier Rivera González. Véase pág. 19 del Tomo II, transcripción de la prueba oral del 7 de agosto de 2018. Ante ello, nos referimos al demandante como Rivera González.

huellas de filtración en distintas áreas del techo que coinciden con manchas de agua en el piso; y una mezcladora defectuosa⁴.

Por todo lo antes, Rivera González instó la demanda de epígrafe contra los aquí apelantes el 20 de diciembre de 2011, es decir, a los seis meses de la compraventa.

Como parte de sus alegaciones, expresó que no pudo percatarse de los mencionados defectos antes de realizar la compraventa, porque los vendedores mantuvieron las áreas cubiertas con mobiliario y alfombras. Además, a su entender, el techo estaba pintado y sin signos aparentes de humedad. Sostuvo que los demandados Sandoval-Pérez conocían sobre los defectos y dolosamente ocultaron los vicios hasta realizar falsas representaciones. Debido a ello, solicitó al TPI, la resolución del contrato de compraventa, la devolución del precio de compraventa, más el pago por los gastos de cierre y gastos de mudanza, más resarcimiento por los daños y perjuicios sufridos.

El codemandado Sandoval Borges acreditó su alegación responsiva. En particular afirmó que el demandante compró la propiedad “as is”, que en este caso no existía una sociedad legal de gananciales y faltaban partes indispensables, por lo que solicitó al TPI la desestimación de la causa de acción y que condenara a Rivera González al pago de costas, gastos y honorarios de abogado por temeridad.

De otra parte, Sandoval Borges instó una demanda contra tercero contra el Consejo de Titulares Parque San Antonio II por entender que dicha parte debería responder por la reclamación de Rivera González.⁵

Pendiente lo anterior, Rivera González enmendó la demanda a los únicos fines de incluir a Oriental Bank Trust (Oriental o banco)

⁴ Véase Apéndice 133-136, Demanda.

⁵ Véase Apéndice, págs. 192-193. Acreditó su contestación a la demanda el 26 de diciembre de 2013, págs. 338-342.

y la Administración de Veteranos (Administración) como ente garantizador del préstamo hipotecario otorgado por el banco. En esa misma fecha se radicaron ante el TPI los emplazamientos a ser diligenciados a la codemandada, Melissa Pérez Rovira⁶, Oriental y a la Administración de Veteranos, respectivamente.

Así las cosas, Pérez Rovira solicitó la desestimación de la demanda en su contra por entender que había transcurrido el periodo permitido por la Regla 4.3 de Procedimiento Civil. Por su parte, el Consejo solicitó la desestimación de la demanda contra tercero al amparo de la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil.⁷ Ambas fueron declaradas *No Ha Lugar* por el TPI.⁸ El dictamen emitido el 16 de julio de 2015 fue objeto de revisión judicial en el recurso KLAN201501092 y un panel hermano confirmó el dictamen recurrido. Por otro lado, la Administración de Veteranos y Oriental solicitaron la desestimación de la causa de acción al amparo de la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil⁹, respectivamente. Mediante *Sentencia Parcial* el TPI concluyó que Oriental y la Administración de Veteranos no eran partes indispensables, entre otros y ordenó la desestimación de las causas de acción incoadas en su contra la referida *Sentencia Parcial* no fue objeto de revisión judicial.¹⁰

Superado lo anterior, el TPI realizó una inspección ocular en el apartamento en controversia y concluido el descubrimiento de prueba, celebró el juicio en su fondo. Por la parte demandante testificaron Rivera González, el perito Ing. Alfredo Luciano Lugo y Ada González. Por la parte demandada testificaron Sandoval Borges, el perito Ing. José Luis Mediavilla Prado y Melissa Pérez

⁶ Véase Apéndice, págs. 172-176. Conforme surge de la *Resolución* emitida por el TPI el 2 de abril de 2014 el Consejo solicitó la desestimación de la demanda presentada por entender que faltaba parte indispensable, toda vez que Melissa Pérez Rovira no fue emplazada en la demanda original. El TPI concluyó que la solicitud era prematura porque el término de 120 días concluye a partir del 29 de enero de 2014.

⁷ Véase Apéndice, págs. 179-196.

⁸ Véase Apéndice, págs. 201-203 y 271-275.

⁹ Véase Apéndice, págs. 209-219.

¹⁰ Íd. págs. 114-121.

Rovira. Tras evaluar la evidencia testifical, tres informes periciales, fotos y múltiples documentos, el TPI consignó 79 determinaciones de hechos, y conclusiones de derecho. Conforme su análisis y apreciación de la prueba desfilada, el foro primario declaró ha lugar la demanda por saneamiento por vicios ocultos al amparo del Artículo 1375 del Código Civil y ha lugar la petición de rescindir el contrato de compraventa. A su vez reconoció la acción redhibitoria al demandante por lo que ordenó a los demandados retribuir solidariamente el total de la venta pagada, los gastos incurridos, intereses pagados hasta el pago de la sentencia del foro primario y gastos de operaciones realizadas. En particular, ordenó lo siguiente:

- \$146,500.00 del precio de venta, \$4,000.00 de gastos de cierre, que totalizan los \$150.000.00 del principal del préstamo hipotecario 06-101-001-0500408 originado entonces en Oriental bank por el demandante.
- Los intereses pagados en dicho préstamo, hasta el pago de la sentencia, los cuales resultan de un principal de \$150,000.00 al 4% anual por 30 años, y que al 1 de julio de 2018 totalizaban \$38,812.30, y seguirán aumentando tal cual surge de la tabla de amortización del préstamo Exhibit XII hasta el saldo de! mismo.
- Los gastos de reparaciones realizadas por \$2,460.00.
- La cantidad de \$9,000.00 como indemnización a sus angustias y sufrimientos, y \$6,000.00, por el menoscabo en el uso de su apartamento, al no poder disfrutarlo aún, cuando pagaba el mismo.
- Se ordena además a los demandantes desde la presente sentencia a asumir el pago de mantenimiento del apartamento; y restituir al demandante los pagos realizados hasta entonces de mantenimiento. Lo que resulta en \$2,203.65. Y pagar al Consejo de Titulares, el pago del mantenimiento adeudado, el cual totalizaba al 4 de agosto de 2018 \$6,926.35.
- Por último, se impone a los demandados Sandoval-Pérez el pago de honorarios de abogados por la cantidad de \$5,000.00.

Inconforme, los demandados Sandoval-Pérez presentaron el recurso de apelación de epígrafe en el cual le imputan la comisión de los siguientes errores al foro primario:

- A. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no atender la Moción de Enmiendas y Determinaciones de Hechos y Derecho Iniciales o Adicionales.
- B. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar Con Lugar la Demanda de epígrafe de Acción de Saneamiento en su Modalidad de Acción Red[h]ibitoria.
- C. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al condenar a la parte demandada-apelante al pago por gastos de reparaciones realizadas por la cantidad de \$2,460.00 y al

pago de la cantidad de \$9,000.00 como indemnización a sus angustias y sufrimientos y \$6,000.00 por menoscabo en el uso de su apartamento, al no poder disfrutarlo aun cuando pagaba el mismo cuando no hubo prueba que sustentara dicha determinación.

- D. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al ordenar a “los demandantes” (debe decir demandados) desde la sentencia a asumir el pago de mantenimiento y retribuir al demandante-apelado los pagos realizados por concepto de cuotas de mantenimiento por la cantidad de \$2,203.65 y pagar al Consejo de Titulares el pago de mantenimiento adeudado, el cual totalizaba al 4 de agosto de 2018 a \$6,926.35, sin haber realizado determinaciones de hecho en torno a lo anterior y sin haberse aportado prueba alguna sobre este particular.
- E. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no desestimar la Causa de Acción por Falta de Parte Indispensable.
- F. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al desestimar la demanda contra tercero presentada por la parte demandante contra tercero en contra del Consejo de Titulares del Condominio Parque San Antonio II.
- G. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al imponer a la Parte Demandada-Demandante contra Tercero-Apelante el pago de Honorarios de Abogados en Ausencia de Temeridad Litigiosa.

Los apelados acreditaron sus respectivos alegatos en oposición, por lo que, con el beneficio de la comparecencia de las partes, la transcripción de la prueba oral y los autos originales, procedemos a resolver.

II.

A. El contrato de compraventa y la acción de saneamiento por vicios ocultos

El Código Civil de Puerto Rico establece que un contrato existe desde el mismo momento en que una o varias personas consienten en obligarse a dar alguna cosa o prestar algún servicio. (31 L.P.R.A. sec. 3371). Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que estimen convenientes siempre que no contravengan la ley, la moral y el orden público. (31 L.P.R.A. sec. 3372). Para que un contrato sea válido nuestro ordenamiento jurídico exige que se cumplan unos requisitos indispensables; a saber: (1) consentimiento de las partes contratantes; (2) que exista un objeto cierto materia del contrato y; (3) que haya una causa para la obligación. (31 L.P.R.A. sec. 3391)

El contrato de compraventa, por su parte, es un contrato mediante el cual uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro se obliga a pagar por la cosa determinada un precio cierto. (31 L.P.R.A. sec. 3471) Conforme al Art. 1339 del Código Civil, para que se perfeccione la compraventa, basta que el comprador y el vendedor hayan “convenido en la cosa objeto del contrato, y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado.” (31 L.P.R.A. sec. 3746). Por tanto, el contrato de compraventa se trata de un contrato oneroso que genera obligaciones bilaterales. De este modo, el comprador se obliga a entregar el precio pactado conforme a los términos convenidos y el vendedor queda obligado al saneamiento de la cosa objeto del contrato. (31 L.P.R.A. sec. 3801).

Por otro lado, el saneamiento al que viene obligado el vendedor tiene dos modalidades: el saneamiento de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida y el saneamiento de los vicios o defectos ocultos que ésta tuviere. (31 L.P.R.A. sec. 3831) *Ferrer Delgado v. General Motors Corp.*, 100 D.P.R. 246 (1971). La acción de saneamiento es una acción especial que refleja la obligación del vendedor de garantizarle el uso y disfrute de la cosa objeto del contrato al comprador. *Polanco v. Cacique Motors* 165 DPR 156 (2005); *Márquez v. Torres Campos*, 111 D.P.R. 854, 861 (1982). En el presente caso nos interesa la segunda modalidad de saneamiento, aquel que generan los vicios ocultos de la cosa vendida. En particular, el Art. 1373 del Código Civil establece:

[e]l 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 tuvieren 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. (31 L.P.R.A. sec. 3841).

El vendedor le responderá al comprador del saneamiento de la cosa vendida por los vicios o defectos ocultos en la cosa vendida aunque los ignorase, salvo pacto en contrario, y el vendedor ignorara los vicios o defectos de la cosa vendida. (31 L.P.R.A. sec. 3842). Esta acción, conocida como la acción redhibitoria, procura restituir al comprador el precio pagado y los gastos incurridos. Si el vendedor conocía de los vicios antes de la venta, el comprador podrá solicitar la indemnización de los daños sufridos como consecuencia del defecto. (31 L.P.R.A. sec. 3841), *Ferrer Delgado v. General Motors Corp.*, *supra*, pág. 255. De igual forma, de proceder la acción redhibitoria rescindiendo el contrato por un vicio oculto, el tribunal podrá ordenar la restitución de los gastos que el comprador pagó, así como condenar a la vendedora que se haga cargo de la cosa vendida. *Berrios v. Courtesy Motors of P.R., Inc.*, 91 DPR 441 (1964). Según explica Manresa, se entiende por defectos o vicios que dan lugar a la acción redhibitoria como aquellos que tienen en efecto de que los objetos vendidos “carezcan de ciertas bondades y otra que positivamente tenga ciertos vicios.” Manresa y Navarro, *Comentarios al Código Civil español*, 6ta ed., Madrid, Ed. Reus, S.A., 1969, T. X, Vol. I, pág. 335. Es decir, el vicio es “... un defecto, una imperfección de la cosa, y un defecto de tal naturaleza, que entrañe cierta importancia.” Manresa y Navarro, *op. cit.*, pág. 336. De esta forma, una imperfección cualquiera no da lugar a una acción redhibitoria. Manresa y Navarro, *op. cit.*, pág. 336. Es necesario, además, que el vicio sea oculto y que el vendedor no sea responsable de los defectos en la cosa vendida que sean visibles o que estuvieren a la vista. Manresa y Navarro, *op. cit.*, pág. 337. No puede considerarse oculto aquello que salta a la vista y es apreciable por cualquier comprador. Manresa y Navarro, *op. cit.*, pág. 396.

Mediante la acción redhibitoria el comprador elige la rescisión del contrato que consiste en la devolución del objeto recibiendo el

precio pagado, más una indemnización por los daños si el vendedor conocía del vicio. *Márquez v. Torres Campos, supra*, pág. 862. El comprador también tiene la alternativa de optar por la acción estimatoria o *quanti minoris* que consiste en rebajar la cantidad proporcional del precio pagado, a juicio de peritos, al considerar la disminución de uso o de valor de lo adquirido por causa de los vicios probados. (31 L.P.R.A. sec. 3843), *Márquez v. Torres Campos*, 111 D.P.R. 854, 861-862 (1982). Mediante la acción estimatoria el comprador elige recibir una rebaja del precio en atención a la disminución de valor ocasionada por el defecto. *Márquez v. Torres Campos, supra*, pág. 862. Esto, explica Manresa, responde a que nadie mejor que el comprador puede determinar si la cosa vendida puede serle útil o no. Manresa y Navarro, *op. cit.*, pág. 343. En fin, mediante la acción redhibitoria se busca subsanar en lo posible el error con que el comprador contrató. Manresa y Navarro, *op. cit.*, pág. 344. Por tanto, si el vendedor conocía de los vicios y no lo manifestó se puede concluir que actuó de manera dolosa. *Íd.*

La acción de saneamiento debe ejercitarse en el plazo legal de 6 meses, contados *desde la entrega de la cosa vendida* o, como señala la jurisprudencia, desde que se interrumpen las gestiones de inteligencia entre las partes. (31 L.P.R.A. sec. 3847), *Casa Jaime Corp. v. Castro*, 89 D.P.R. 702, 704 (1963).

B. La apreciación de la prueba

Los procesos judiciales se rigen por normas de derecho sustantivo, las reglas que conducen el trámite de la causa y el derecho evidenciario que va dirigido a probar los hechos alegados y a descubrir la verdad de forma justa, rápida y económica. Edgardo Rivera García, *El valor del testimonio pericial en los procesos judiciales*, 47 Rev. Jur. U Inter PR 87, 88 (2013). La integración y el análisis de estos aspectos que están inmersos en un juicio, le permiten al juzgador de los hechos dirimir controversias y, en

consecuencia, fijar las responsabilidades según el estado de derecho. Id. Nuestro derecho probatorio proscribire las normas para la presentación, rechazo, admisibilidad, evaluación y suficiencia de la evidencia que las partes tienen a bien presentar. Id.

El esquema probatorio vigente reconoce que la credibilidad de una persona testigo podrá sostenerse o impugnarse mediante cualquier prueba pertinente.

La credibilidad de un testigo “consiste en una asignación valorativa de certeza o probabilidad sobre una versión de hechos o acontecimientos incidentales al caso”. *Pueblo v. Colón, Castillo*, 140 DPR 564, 578 (1996). A su vez, el valor probatorio de la prueba testimonial se rige por los preceptos instituidos en la Regla 110 de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 110. Dicha disposición reglamentaria va dirigida a la evaluación y suficiencia de la prueba vertida ante el juzgador de hechos. Su propósito es delimitar los principios evaluativos al momento de justipreciar la suficiencia de la prueba presentada. Por tanto, es función cardinal del juzgador de hechos evaluar la suficiencia de la evidencia presentada, así como realizar determinaciones de hechos y conclusiones de derechos. Las primeras, merecen gran deferencia judicial, mientras que las segundas pueden ser revisadas en su totalidad.

Al momento de determinar cuáles hechos han quedado establecidos o demostrados, el juez que presida los procedimientos lo hará con sujeción de los parámetros siguientes:

- a. [e]l peso de la prueba recae sobre la parte que resultaría vencida de no presentarse evidencia por alguna de las partes.
- b. [l]a obligación de presentar evidencia primariamente, recae sobre la parte que sostiene la afirmativa en el asunto en controversia.
- c. [p]ara establecer un hecho, no se exige aquel grado de prueba, que excluyendo posibilidad de error, produzca absoluta certeza.
- d. [l]a evidencia directa de una persona testigo que merezca entero crédito es prueba suficiente de

cualquier hecho, salvo que otra cosa se disponga por ley.

- e. [l]a juzgadora o el juzgador de hechos no tiene la obligación de decidir de acuerdo con las declaraciones de cualquier cantidad de testigos que no le convenzan contra un número menor y otra evidencia que le resulte más conveniente. Regla 110 de Evidencia, *supra*.

El estándar de prueba provisto establece que, en los casos civiles, la decisión del juzgador de los hechos se hará mediante preponderancia de la prueba a base de los criterios de probabilidad, a menos que exista una disposición en contrario. R. 110(f) de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 110(f). “La preponderancia de la prueba no se refiere naturalmente al número de testigos ni a la cantidad de documentos. Denota la fuerza de convicción o de persuasión de la evidencia en el ánimo del juzgador.” *Carrión v. Tesorero de P.R.*, 79 DPR 371, 382 (1956). En ese sentido, si la declaración directa de un solo testigo convence al juzgador, ello será suficiente para satisfacer el grado de prueba requerido. *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 291 (2011). Sobre el particular, el profesor Ernesto Chiesa Aponte, expresa que en casos civiles “[p]revalece la parte que llevó al ánimo del juzgador la mayor probabilidad de cómo ocurrieron los hechos o cuáles son los hechos”. E.L. Chiesa, *Tratado de Derecho Probatorio*, San Juan, Publicaciones JTA, T. II, pág. 1233.

Por otro lado, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2, dispone que las determinaciones de hechos basadas en prueba testifical no se dejarán sin efecto, a menos que sean claramente erróneas. Esta norma es muy importante a los testimonios orales vertidos en presencia del tribunal ya que es este quien observa el comportamiento de los testigos en el estrado, su manera de declarar, sus gestos, sus actitudes y en general su conducta al prestar su declaración. *Moreda v. Roselli*, 150 DPR 473 (2000); *Castro v. Meléndez*, 82 DPR 573 (1961). Así, es el juzgador

de los hechos quien está en la mejor posición para aquilatar la prueba testifical desfilada. *Flores v. Soc. de Gananciales*, 146 DPR 45 (1998). De esa manera, resulta innegable que un tribunal de primera instancia está en mejor posición que un tribunal apelativo para llevar a cabo esta importante tarea judicial. Ahora bien, esta regla tiene una excepción, pues, si se determina que en la actuación del juzgador de los hechos medió pasión, prejuicio o parcialidad, o que este incurrió en error manifiesto, los tribunales apelativos podemos descartar sus determinaciones de hechos. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770-772 (2013). En consideración con lo anterior, le corresponde a la parte controvertir la presunción de corrección que reviste a los dictámenes judiciales. *Vargas Cobián v. González Rodríguez*, 149 DPR 859, 866 (1999).

En síntesis, no intervendremos con la evidencia testifical vertida en Sala, a menos que luego de un análisis integral “nos cause una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que estremezca nuestro sentido básico de justicia”. *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 DPR 431, 444 (2012); *SLG Rivera Carrasquillo v. AAA*, 177 DPR 345, 357 (2009). Ahora bien, el arbitrio del juzgador de hechos es respetable, más no absoluto. Una apreciación errónea de la prueba “no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de este Tribunal.” *Vda. de Morales v. De Jesús Toro*, 107 DPR 826, 829 (1978).

C. Honorarios de abogados y temeridad

Las Reglas de Procedimiento Civil permiten a los tribunales imponer el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado a una parte que actúa con temeridad durante el proceso judicial. A esos efectos, la Regla 44.1 (d) de las de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, dispone:

....

(d) En caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal

deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta. En caso que el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus municipios, agencias o instrumentalidades, haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia una suma por concepto de honorarios de abogado, excepto en los casos en que esté expresamente exento por ley del pago de honorarios de abogado.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha definido el concepto temeridad como la actuación terca, obstinada, contumaz y sin fundamentos, de un litigante que obliga a la otra parte innecesariamente a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconvenientes de un pleito. *Flores Berger v. Colberg*, 173 D.P.R. 843 (2008), citando a *Rivera v. Tiendas Pitusa*, 148 D.P.R. 695, 701 (1999); *Domínguez v. G.A. Life*, 157 D.P.R. 690, 706 (2002). La determinación de temeridad es un asunto discrecional de los tribunales de instancia y los tribunales apelativos solo pueden intervenir ante la existencia de abuso de discreción. Íd. El requisito de la existencia de una actuación temeraria hace que la Regla 44.1, supra, tenga el propósito de penalizar o sancionar a la parte que incurre en la conducta proscrita por dicha regla. Véase *Corpak, Inc. v. Ramallo Brothers Printing, Inc.*, 125 D.P.R. 724 (1990).

En *Corpak, Inc. v. Ramallo Brothers Printing, Inc.*, supra, el Tribunal Supremo enumeró algunos requisitos que los tribunales de instancia debemos evaluar al momento de cuantificar la partida de honorarios de abogado que se impondrá, a saber: (1) la naturaleza del litigio, (2) las cuestiones de derecho envueltas en el mismo, (3) la cuantía en controversia, (4) el tiempo invertido, (5) los esfuerzos y actividad profesional que hayan tenido que desplegarse, (6) la habilidad y reputación de los abogados envueltos, y (7) el grado o intensidad de la conducta temeraria o frívola del litigante. De los requisitos antes mencionados, el grado de temeridad o frivolidad es el factor crítico que los tribunales debemos considerar al momento

de fijar el monto de los honorarios de abogado que se impondrán. Íd., citando a *Bermúdez v. Texaco*, 123 D.P.R. 351 (1989).

III.

En su primer señalamiento de error, el apelante sostiene que el foro primario no atendió su petitorio en reconsideración y de determinaciones de hecho y derecho adicionales. Su argumento se centra sobre el hecho que el TPI, en atención a su *Solicitud de reconsideración y Moción de enmiendas y determinaciones de hechos y derecho inicial o adicionales* presentada el 4 de diciembre de 2019, el TPI se limitó a expresar “No ha lugar”, mediante una notificación en autos de 11 de diciembre de 2019. No le asiste la razón.

Como se sabe, la Regla 43.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 43.1 dispone que, si una parte interesa presentar una moción de enmiendas o determinaciones iniciales o adicionales, reconsideración o de nuevo juicio, éstas deberán presentarse en un solo escrito y el tribunal resolverá de igual manera.

De lo antes, resulta evidente que el TPI notificó la denegatoria de la petición cursada en su totalidad, conforme autoriza la precitada regla. Concluir que la determinación del foro primario corresponde a una sola parte de la moción y no la otra, resulta especulativo y no corresponde a lo que surge en autos. El error A no se cometió.

En el error B, los apelantes sostienen que el TPI incidió al determinar que en este caso se probaron los elementos de la acción de saneamiento en su modalidad de acción redhibitoria. Lo antes necesariamente obedece al cuestionamiento de los apelantes sobre la apreciación de la prueba. En esencia, aducen que el demandante tuvo oportunidad de inspeccionar la propiedad, conocía que la propiedad no era nueva y que tenía tratamiento de impermeabilización. Sostuvo en particular que accedió a la cláusula

novena que establece que aceptó el inmueble en las condiciones que la encontró “as is”.

Hemos evaluado cuidadosamente la totalidad de la prueba oral correspondiente a siete días de juicio en su fondo, la prueba documental que consiste en tres informes periciales, correos electrónicos y mensajes de texto entre las partes, veinticuatro fotografías, escrituras, entre otros documentos estipulados, así como los autos originales, y concluimos que el foro primario no incidió en su apreciación de la prueba. En cumplimiento de la normativa antes expuesta, determinamos que, en ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, no procede nuestra intervención sobre la evaluación de la evidencia efectuada por el juzgador de los hechos, quien claramente se encuentra en mejor posición para aquilatar la prueba testifical desfilada. De otra parte, al evaluar minuciosamente la apelación, según presentada, observamos que el apelante tampoco nos ha puesto en posición para así hacerlo. Nos explicamos.

En primer lugar, el apelante señala que el TPI incidió al imponerle responsabilidad a la parte demandada por los vicios ocultos en las áreas comunes del condominio. No le asiste la razón.

Conforme surge de las determinaciones de hecho número 70, la Escritura Matriz del Condominio establece que la azotea del edificio donde ubica el apartamento en controversia le fue asignado al titular de dicho bien inmueble, como un elemento común limitado de uso y disfrute exclusivo. Como cuestión de derecho, la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendado conocida como la Ley de Condominios, establece lo relativo a los elementos comunes limitados. 31 LPRA sec 1291. En este caso, en virtud de la Escritura Matriz (como documento estipulado por las partes¹¹) se asignó la

¹¹ Exhibit 5. Véase, además, *Informe de conferencia con antelación al juicio* de 15 de diciembre de 2016, prueba estipulada, págs. 12-13, autos originales, Tomo II.

azotea del apartamento como elemento común limitado. El apelante sostiene que dicha designación de área constituye una violación impermisible porque mediante escritura, el desarrollador no podía reducir áreas y funciones estructurales.¹² Resulta evidente que cualquier impugnación de la Escritura Matriz debió ser traído ante la consideración del foro primario con la participación del propio desarrollador en el periodo establecido en ley. Nos resulta tardío insistir en que el área de la azotea no es común limitado y, a la vez, estipular la Escritura Matriz que así lo establece.

De otra parte, debemos destacar que el Tribunal Supremo en *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206 (2012), estableció que, si de una escritura matriz de un condominio se denomina un área, como elemento común limitado, responde a un solo apartamento -como sucede en el caso de marras- por lo que se considera como un área de naturaleza privativa, en el cual el disfrute y las responsabilidades son de ese titular exclusivo. Véase, además, Art. 13 de la Ley de Condominios, *supra*.

Además, el apelante arguye que el foro primario debió reconocer que el demandante visitó la propiedad y de existir defectos, los mismos no estaban ocultos, ni escondidos.¹³ De una revisión de los testimonios de los demandados, admitieron que el apartamento tenía un historial de filtraciones, que en el 2007 contrataron a una empresa para realizar un tratamiento que conllevó la remoción de losas, y que venció la garantía del material utilizado, por lo que correspondía realizar mantenimiento anual al área.¹⁴ Sandoval Borges expresó que le informó al demandante

¹² Véase Apelación, pág. 35.

¹³ Véase pág. 20, Apelación.

¹⁴ Véase Transcripción de la Prueba Oral del 10 de agosto de 2018, págs. 83-92. Contrainterrogatorio, págs. 176-187. Transcripción de la prueba oral del 25 de enero de 2019, págs. 54, 95-102.

sobre el tratamiento al techo.¹⁵ Sin embargo, luego admitió que no le dio detalles al demandante sobre el tratamiento:

[...]

P Gracias. O sea, ¿qué efectivamente el apartamento sí tenía problemas de filtración?

R Tuvo problemas de filtración en el pasado.

P Tuvo. ¿Usted se reafirma en que tuvo?

R En que tuvo.

P ¿Y usted le mencionó a Javier que ese apartamento tuvo problema de filtración?

R No, no se lo mencioné.

P No se lo mencionó.

R Le mencioné solamente el tratamiento del techo.

P ¿Perdón?

R Que solamente le mencioné el tratamiento del techo, relacionado a eso.¹⁶

[...]

Añádase a lo anterior que, Melissa Pérez Rovira admitió que no estuvo presente en la conversación entre su esposo, Sandoval Borges y el demandante, por lo que desconoce lo informado por éste, sobre las filtraciones en el techo.¹⁷ A preguntas del TPI, el demandado también admitió que no pagó precio adicional para extender la garantía del tratamiento y tampoco lo informó al demandante.¹⁸

De otra parte, el apelante intenta minimizar el impacto de los vicios ocultos al destacar que el demandante expresó que, a los días de mudarse al apartamento, vio un “charquito”. Sin embargo, al evaluar la totalidad de la prueba presentada por ambas partes, y luego de realizar una inspección ocular, el juzgador de los hechos destacó en su dictamen lo siguiente:

[...]

Al día del juicio, aquilatada toda la prueba que tuvimos ante sí, podemos concluir que las reparaciones que amerita se realicen en el apartamento son de considerable magnitud. Esto incluso desde el momento de la compraventa, cuando por primera vez el

¹⁵ Véase Transcripción de la Prueba Oral del 10 de agosto de 2018, págs. 103, 194.

¹⁶ Véase Transcripción de la Prueba Oral del 10 de agosto de 2018, págs. 203 y 204.

¹⁷ Véase Transcripción de la Prueba Oral del 25 de enero de 2019, págs. 105, 122

¹⁸ Véase Transcripción de la Prueba Oral del 10 de agosto de 2018, págs. 189-190.

demandante se percató de los defectos y vicios alegados y probados. Todos los informes coinciden en que hay que hacer mucho más que un mero tratamiento de techo, incluso impactar las paredes laterales del apartamento.

[...]

Llama la atención que, si el mayor problema fuesen las grietas en las paredes laterales, entonces ni el alegado tratamiento existente, hubiese corregido el problema, pues de la carta de PERC, Exhibit X estipulado, no surge que se le, dio tratamiento alguno a las paredes laterales.

Los sellados elastoméricos, tal como el que se observó en el lugar, son temporeros y requieren un tratamiento constante.

Esta aseveración fortalece entonces las alegaciones de la parte demandante, respecto a que la parte demandada Sandoval, no dio el mantenimiento al trabajo de sellado de techo que realizó la compañía PERC, y mucho menos las inspecciones anuales que requerían para conservar el alegado tratamiento que dicha compañía aplicó. Todas las alegaciones de los demandados Sandoval-Pérez, al respecto, no nos merecen credibilidad, pues tal cual declaró el Ing. Mediavilla en el contrainterrogatorio, si se hubiesen dado tales mantenimientos, anualmente, no se supone que hubiese aún problemas de filtraciones, como los presentes a semanas de cierre de la venta.

Además, debemos señalar que el apelante arguye que “lo único de lo que pasó prueba fue sobre una gotera”. Sin embargo, del expediente de autos, surge que el foro primario tomó en consideración la totalidad de la prueba testimonial y pericial ante su consideración, y en particular, la inspección ocular celebrada que ciertamente sostiene sus hallazgos sobre los vicios ocultos más allá de una gotera los cuales fueron descubiertos por el comprador a solo semanas de la fecha de la compraventa. Mediante el alegato en oposición, la parte apelada puntualizó que no fue hasta después de presentado el pleito de marras que se le informó al demandante sobre el tratamiento al techo, la garantía expirada y la remoción de losas con anterioridad a la venta.¹⁹ Al apelado le asiste la razón. El error B no se cometió.

¹⁹ Véase Alegato, pág. 20.

Con relación a los errores C, D y E, el apelante impugna las cuantías concedidas por el TPI a favor del demandante en resarcimiento de daños y perjuicios, así como por los gastos incurridos. Como se sabe, con respecto a la valoración de los daños, la misma descansa en el ejercicio discrecional del juzgador de los hechos y los tribunales apelativos no debemos intervenir, salvo que resulte irrazonable por ser exageradamente baja o alta. *Santiago Montañez v. Fresenius Medical*, 195 DPR 476 (2016). Con ello en mente, en el dictamen recurrido, el TPI destacó lo siguiente:

En la demanda se alegó que el demandante sufrió daños y perjuicios, sufrimientos mentales y emocionales ante la situación de filtraciones en su residencia. La prueba demostró el alcance de los daños y que la causal fue la negligencia y el dolo de los esposos aquí demandados al ocultarle al demandante los problemas de filtración del apartamento, las manchas de humedad en el techo y en el piso, así como no corregir las filtraciones pronta y adecuadamente. Los vicios eran conocidos por los demandados. La falsa representación de un apartamento en excelentes condiciones que hizo la parte vendedora, y la falta de pericia y conocimiento del comprador, imposibilitaron que éste conociera de los vicios y defectos del apartamento antes de la compraventa. El demandante vio todos sus sueños tronchados, lejos de disfrutar y celebrar la adquisición de su primer hogar propio, sufrió la angustia de no disfrutar su apartamento, de no poderlo amueblar, ni decorar, apenas utilizando una habitación, de todo el apartamento. Sufrió la incertidumbre del impacto económico que conlleva pagar y cumplir con una hipoteca y el pago de mantenimiento de algo que no puedes usar, frustración de saberse engañado. Por último, igual sufrió la angustia, y el impacto económico de incurrir en un pleito complicado y prolongado temerariamente por los demandados. Ante tales hechos era previsible que los daños que surgieron en el apartamento ocasionaran angustias y sufrimientos mentales al demandante que la compró bajo el entendido de que la propiedad no tenía problema alguno de filtración.

Por lo antes, el TPI condenó a la parte demandada²⁰ a pagar la cantidad de \$9,000.00 por angustias y sufrimientos y \$6,000.00 por el menoscabo del uso del apartamento. El apelante -sin presentar jurisprudencia persuasiva- arguye que, ante la ausencia de prueba sobre un impacto emocional, de particular intensidad, la cantidad impuesta resulta exagerada. Sin embargo, del análisis

²⁰ Cabe señalar que, por alguna inadvertencia en su alegato, el apelante hace referencia a “la Junta” como entidad que sufrió angustias y sufrimientos, en lugar de referirse a la parte demandante, sin embargo, se sobreentiende que se refiere a Rivera González. Véase Apelación, pág. 25.

realizado por el foro primario se desprende su apreciación descansó sobre el hecho que el demandante expresó sentirse “timado”, con sus “sueños tronchados” y sufrir angustias de no disfrutar su apartamento, entre otros. El foro primario le mereció entera credibilidad al testimonio del demandante, por lo que, tomando en consideración la normativa aplicable y las determinaciones específicas consignadas por el juzgador de los hechos, concluimos que el TPI adjudicó de forma razonable la valorización de los daños y perjuicios en este caso. Cabe señalar que la parte apelada expuso que conforme lo resuelto en varios casos con hechos similares al de epígrafe, la valorización de los daños y perjuicios realizada por el foro primario fue una razonable.²¹ Siendo así no intervendremos con la determinación impugnada.

De otra parte, el TPI ordenó a los apelantes asumir el pago de las cuotas de mantenimiento y retribuir al demandante por los pagos realizados y pagar al Consejo de Titulares el pago de cuotas de mantenimiento adeudadas. El apelante arguye que el TPI incidió sobre este particular, toda vez que no realizó determinaciones de hecho sobre ello y no se aportó prueba sobre este particular. Expuso que la parte demandante no reclamó en su demanda ni en su demanda enmendada el reembolso del pago de las cuotas de mantenimiento realizados. Plantea que el Consejo de Titulares figura como tercero demandado y no realizó ninguna reclamación a esos efectos. Indica que el demandante no presentó prueba que acreditara el estado de la cuenta desde la fecha de la compraventa.

Nos corresponde determinar si al prevalecer en una acción por vicios ocultos procede la imposición de un pago por cuotas de mantenimiento a favor del demandante por los pagos que este realizó en concepto de resarcimiento de daños y perjuicios, así como

²¹ El apelado se refirió a lo resuelto en *López Negrón v. Euroglass Motors*, KLRA200600467, así como *Irizarry Otaño v. Desarrollos Urbanas, Inc.* KLRA201601306 consolidado con KLRA201601318.

determinar si procede condenar al demandado, como cuestión de derecho, a pagar una suma a favor del Consejo de Titulares.

Al examinar las determinaciones de hecho, número 56, surge lo siguiente:

Pago mensual para mantenimiento \$110.00, la cual estuvo realizando por varios años, hasta que se mudó a los Estados Unidos realizó los pagos particularmente. Surge del Exhibit XIII estipulado que, al mes de agosto de 2018, el demandante adeuda al Condominio la cantidad de \$6,926.35 de mantenimiento, la cual aumenta mensualmente a razón de \$110.00.

Evaluated lo anterior, colegimos que el TPI, en cumplimiento de lo establecido en *Berrios v. Courtesy Motors of P.R., Inc., supra*, a la pág. 448, ordenó la restitución de los gastos incurridos por el demandante por concepto de cuotas de mantenimiento. Al proceder la acción redhibitoria rescindiendo el contrato por vicios ocultos, el TPI puede ordenar la restitución de gastos. Recordemos que la Ley de Propiedad Horizontal, 31 LPRA 1293(c), establece la obligación de los titulares a pagar gastos comunes o cuotas de mantenimiento por lo que el TPI no erró al ordenar a la parte perdidosa del litigio restituirle al demandante lo que éste pagó como gastos incurridos. Es decir, correctamente incluyó una suma de lo ya pagado por el demandante en concepto de cuotas de mantenimiento.

Ahora bien, el cuadro fáctico es distinto respecto al Consejo de Titulares. De un examen de las alegaciones de las partes resulta evidente que el Consejo de Titulares no instó una acción de cobro de dinero en el pleito de epígrafe como tampoco es la parte que haya reclamado indemnización alguna. Es preciso destacar que la obligación de pagos de mantenimiento constituye un gravamen sobre el apartamento.

Basado en lo anterior, determinamos que el TPI incidió al ordenar al demandado pagar una alegada deuda incurrida por falta de pagos de mantenimiento a favor del Consejo de Titulares, quien no instó una reclamación de pago en este caso. De un examen de

las disposiciones antes citadas y el dictamen recurrido, se sobreentiende que al TPI ordenar la rescisión del contrato de compraventa, necesariamente la transmisión de la titularidad sobre el apartamento revierte al vendedor por lo que la alegada deuda existente, según dispone la Ley de Condominios, *supra*, constituye un gravamen al apartamento. La Ley de Condominios, *supra* establece que dicho gasto no persigue la persona, que en algún momento acumuló la deuda, sino al titular registral. En su día, le corresponderá al Consejo y el demandado determinar la acción a seguir sobre este particular. Arribar a otra conclusión conllevaría el pago de una deuda a favor de una parte que no lo solicitó sin establecer si la misma es líquida y exigible dentro de un debido proceso de ley. Sobre este asunto, los apelados limitaron su exposición sobre la prueba presentada y la aceptación del Consejo a un pago que no reclamaron en este pleito. Ante ello, concluimos que el apelante le asiste la razón y procede eliminar únicamente la partida impuesta a favor del Consejo de Titulares.

El apelante nos solicita además que determinemos que el TPI erró al no ordenar la desestimación de la demanda por falta de la inclusión de Oriental Bank como parte indispensable en este pleito. No le asiste la razón.

Surge del tracto procesal antes reseñado y como bien señala la parte apelada, mediante *Sentencia Parcial* emitida el 17 de marzo de 2015, el TPI adjudicó previamente la controversia sobre la inclusión de Oriental como parte indispensable en este caso. El dictamen no fue objeto de revisión judicial ulterior por lo que constituye la ley del caso. Curiosamente el apelante no menciona este dato relevante en su discusión del error E. El apelante plantea que la ausencia de parte indispensable puede ser levantada en cualquier momento, incluso en la apelación. Sin embargo, es evidente que el cuadro fáctico en este caso refleja que la solicitud

fue adjudicada en una etapa anterior del litigio.²² El error E tampoco se cometió.

En relación al Consejo de Titulares, el apelante plantea que el TPI erró al desestimar la demanda contra tercero contra dicha entidad. Un examen del recurso según presentado nos mueve a resolver que el error F no se cometió. Según adelantamos, el TPI correctamente determinó que la azotea en controversia constituye un elemento común limitado por lo que su mantenimiento es de la responsabilidad del titular del apartamento en controversia. En la discusión del referido error, el apelante impugna las determinaciones de hecho 69,75,76,77 y 78. Lo antes necesariamente incide sobre la apreciación de la prueba realizada por el foro primario. De nuestro análisis de la totalidad de la prueba no hemos identificado factor alguno que nos coloque en posición para intervenir con lo consignado por el juzgador sobre los referidos hechos consignados pues este se encuentra en la mejor posición para dirimir la credibilidad de la prueba testifical ante su consideración. Debemos puntualizar que el caso de marras versa sobre una acción sobre vicios ocultos y el demandado no logró establecer por una preponderancia de la prueba que el Consejo sea la entidad responsable por la ocultación de los vicios, antes de la compraventa del apartamento en controversia. Todo lo contrario, la prueba establece que el demandado conocía los problemas que experimentó con el apartamento antes de la compraventa y no lo informó al demandante. Añádase a ello que, la codemandada Pérez Rovira, admitió que el mantenimiento y arreglos del techo eran su responsabilidad:

[...]

P ¿Qué le dijeron a usted?

R Que eso, pues, que era nosotros los que teníamos que arreglar el techo, y así se contrató a alguien.

²² Véase autos originales, Tomo I.

P ¿Recuerda cuál fue la justificación de ellos o la razón que le dieron?

R Bueno, yo en aquel momento tenía dudas con las cláusulas de condómines, decían que era común limitado, algo así, más o menos. Y nada, y me dijeron que...

P Perdóneme. ¿Usted se refiere a común limitado?

R Exacto. Creo que era ese el término que decía las cláusulas, que tenía las reglas del condominio. Que por eso yo había ido a donde ellos por lo de, pues, mira, tú sabes, tal vez ellos me podían ayudar, pero resultó que no, que eso era responsabilidad de nosotros.²³

[...]

Por último, en el error G, el apelante arguye que en ausencia de temeridad litigiosa no procede la imposición del pago de honorarios de abogados. Sostiene que no procede penalizar a un litigante que no prevalece en su acción y utiliza las vías judiciales para vindicar sus derechos. De un examen cuidadoso del dictamen recurrido identificamos que el TPI justificó la determinación de temeridad por entender y citamos: “El haber ocultado los vicios al demandante, negar los mismos tras los reclamos del demandante, no aclarar oportunamente si la Sra. Pérez tenía o no un interés propietario en el inmueble, demuestran dolo y temeridad en el proceso.”²⁴

Hemos ponderado detenidamente la normativa aplicable y los presuntos fundamentos expuestos por el TPI para sostener la imposición de los honorarios de abogado, y concluimos que incidió en su proceder. Como bien señala el apelante sobre este particular, el haber litigado el caso y no prosperar en el pleito, no resulta necesariamente en la conducta obstinada o contumaz que podría fundamentar la temeridad adjudicada en su contra. Con relación a la controversia sobre el interés de Melissa Pérez Rovira sobre el inmueble en función de sus capitulaciones matrimoniales, el apelante correctamente apunta que el TPI emitió un dictamen el 24 de mayo de 2015 en la cual asumió jurisdicción sobre dicha

²³ Véase Transcripción de la Prueba Oral del 25 de enero de 2019, pág. 55.

²⁴ Véase pág. 30 de la *Sentencia* recurrida.

controversia y ordenó a las partes que expusieron su posición sobre el particular para así determinar la responsabilidad, si alguna, de la codemandada en este caso. Ciertamente, lo antes refleja el reconocimiento de una controversia sustancial que el foro primario tendría que adjudicar sobre una parte indispensable en este pleito. Nos resulta contradictorio que el TPI correctamente determine adjudicar una controversia medular y luego condene a la parte perdedora en el litigio por precisamente utilizar las vías judiciales en cumplimiento de su propia orden y manejo del caso. Ante tal cuadro fáctico procesal y la normativa antes expuesta, concluimos que no procede la imposición de los honorarios de abogado en este caso.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, procede modificar el dictamen recurrido para eliminar la partida concedida a favor del Consejo de Titulares del Condominio San Antonio II y la imposición de honorarios de abogados. Así modificada, se confirma la *Sentencia* apelada.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. El Juez Ramos Torres disiente con opinión escrita.

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

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

JAVIER GONZÁLEZ
RIVERA
Apelado

v.

JUAN WILLIAM
SANDOVAL BORGES,
MELISSA PÉREZ
ROVIRA Y SOCIEDAD
LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS Y OTROS
Apelantes

v.

CONSEJO DE
TITULARES PARQUE
SAN ANTONIO II
Tercero Demandado-
Apelado

KLAN202000029

Recurso de
apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Caguas

Caso Núm.
E DP2011-0437

Sobre:
Saneamiento por
vicios ocultos,
Daños y Perjuicios y
Resolución de
Contrato

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramos Torres, la Jueza Rivera Marchand¹ y la Jueza Álvarez Esnard²

VOTO DISIDENTE DEL JUEZ RAMOS TORRES

Con mucho respeto disiento de la mayoría del Panel.

Considero que los daños alegados no dan margen a la resolución del contrato. Soy de la opinión que, a lo sumo, los alegados daños solo dan lugar a considerar la figura jurídica del dolo incidental. Como es sabido, esta solo obliga al que la empleó a

¹ Mediante Orden Administrativa TA-2020-113 de 21 de julio de 2020, se asignó al Juez Vázquez Santisteban quedando el panel constituido por su presidente, el Juez Ramos Torres, la Jueza Cortés González y el Juez Vázquez Santisteban. Por Orden Administrativa OATA-2022-001 de 3 de enero de 2022 se designó a la Jueza Rivera Marchand, en sustitución del Juez Vázquez Santisteban, por motivo de su retiro de la judicatura, quedando el panel compuesto por su presidente, el Juez Ramos Torres, la Jueza Cortés González y la Jueza Rivera Marchand.

² Mediante Orden Administrativa OATA-2022-016 de 2 de febrero de 2022 se designó a la Jueza Álvarez Esnard en sustitución de la Jueza Cortés González por motivo del retiro de la judicatura de esta última.

indemnizar daños y perjuicios; no a la resolución del contrato. Véase Art. 1222 del Código Civil (31 LPRA sec. 3409).

En el presente caso el comprador es un profesional, lo que presume cierto grado de discernimiento y experiencia. Además, compró bajo los términos “as is”, esto es, como está, como es.

Por otro lado, ¿qué residencia en Puerto Rico, “no filtra”?, podemos decir que aún las de reciente construcción, por lo que el indagar sobre el particular en una compraventa es prácticamente mandatoria.

Conforme a lo antes expuesto, revocaría aquella parte de la *Sentencia* que ordena la resolución del contrato.

En San Juan, Puerto Rico, a 3 de marzo de 2022.

MISAEI RAMOS TORRES
JUEZ DE APELACIONES