

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL

FÁTIMA SEDA BARLETTA

Demandante - Apelante

v.

HARRY MARTÍNEZ  
COSME, y otros

Demandados - Apelados

KLAN202000584

Apelación  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Caguas

Civil núm.:  
E DP2015-0161  
(801)

Sobre:  
Daños y Perjuicios  
Vicios Ocultos

Panel integrado por su presidente, el Juez Candelaria Rosa, el Juez Pagán Ocasio y el Juez Rodríguez Flores<sup>1</sup>.

Rodríguez Flores, Juez Ponente.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de mayo de 2022.

El 12 de agosto de 2020, la Sra. Fátima Seda Barletta (señora Seda Barletta o la Apelante) presentó una *Apelación* ante este Tribunal. Solicita que revisemos la *Sentencia Final* dictada el 23 de junio de 2020, notificada el siguiente día, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas (TPI). Mediante el referido dictamen, el TPI desestimó con perjuicio una *Demanda Enmendada* instada por la Apelante, tras concluir que, a la luz del derecho vigente en nuestra jurisdicción, la acción está prescrita.

El 21 de octubre de 2020, el Sr. José A. Román, la Sra. Maritza Camacho Núñez (Señora Camacho) y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (en adelante los esposos Román-Camacho) presentaron su *Contestación a la Apelación*.

Considerando la naturaleza de los errores señalados, luego de varias gestiones a esos efectos, el 12 de mayo de 2020, la Apelante

---

<sup>1</sup> Mediante Orden Administrativa TA-2020-167 el Juez Rodríguez Flores substituyó al Juez Sánchez Ramos.

sometió ante este Tribunal una *Exposición Narrativa de la Prueba Oral*. El 25 de agosto de 2021, emitimos una *Resolución* mediante la cual le concedimos a la Apelante hasta el 24 de septiembre de 2021 para presentar el alegato suplementario. A su vez, concedimos un término de 30 días a la parte apelada para presentar objeciones al alegato suplementario.

Posteriormente, la Apelante presentó una *Moción Solicitando Término Adicional y Solicitud Renuncia de Representación Legal Enmendada*. El 28 de octubre de 2021, emitimos otra *Resolución* mediante la cual aceptamos la renuncia de representación legal de la Apelante, y le concedimos a dicha parte hasta el 8 de noviembre de 2021 como plazo final para presentar su alegato suplementario. Además, reiteramos nuestra orden dirigida a la parte apelada para presentar objeciones al alegato suplementario. Advertimos a las partes que, de no presentar sus escritos en el término dispuesto, se entendería perfeccionado el recurso.

La Apelada no presentó su alegato suplementario. Tampoco el Sr. Harry Martínez Burgos compareció, a pesar del término concedido para ello. Por tanto, este Tribunal da por perfeccionado el recurso para su consideración en los méritos, sin el beneficio de su comparecencia.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma la *Sentencia Final* apelada.

#### I.

Este caso comenzó el 2 de julio de 2015 con la presentación de la demanda de la Señora Seda Barletta sobre daños y perjuicios y vicios ocultos contra el Sr. Harry Martínez Cosme, la Sra. Monserrate Burgos Hernández, la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (en adelante los esposos Martínez Burgos), los esposos Román-Camacho, el Banco Popular de Puerto Rico y/o Popular Mortgage (BPPR), y otros codemandados

que no fueron emplazados.<sup>2</sup> Posteriormente, el 9 de mayo de 2017, la Señora Seda Barletta presentó una *Demanda Enmendada*. En la demanda, la Señora Seda Barletta expuso que el 26 de marzo de 2007 adquirió una propiedad de los esposos Martínez-Burgos, mediante la Escritura de Compraventa Núm. 7 otorgada ante la Notario Lic. Carmen Milagros Lebrón González. Dicha compraventa fue por la cantidad de \$225,000.00, de los cuales la Señora Seda Barletta pagó a los vendedores \$55,000.00 y financió los restantes, \$175,000.00 con el BPPR.

La propiedad adquirida por la señora Seda Barletta está localizada en la Urbanización Estancias La Sierra I, Lote F-87 de la Calle 6, Caguas, P.R. Dicho solar colinda por el sur con el solar F-88, que pertenece a la señora Camacho. El solar F-88 está a mayor elevación que el solar F-87. Tras varios años de residir en la propiedad F-87, la señora Seda Barletta notó que los esposos Román-Camacho empezaron a construir una terraza elevada, llevaron a cabo movimientos de terreno con ese propósito y cerraron la planta baja en su residencia. Posteriormente, la propiedad de la señora Seda Barletta comenzó a mostrar daños. Entre ellos: grietas en las paredes, la planta baja presentaba problemas con interruptores de electricidad, a tal punto que el agua salía por los receptáculos, y el terreno donde se construyó la residencia se había inclinado hacia la pendiente del patio posterior. Ante dicha situación, la señora Seda Barletta contrató los servicios de un ingeniero geotécnico quien determinó que existe una falla geológica bajo la propiedad F-87 que afecta la estabilidad del suelo. En consecuencia, el ingeniero geotécnico concluyó que la propiedad de la señora Seda Barletta constituía una ruina funcional.

---

<sup>2</sup> Ingeniero X, Contratista Y, Arquitecto Z, John Doe y Richard Doe, Desarrolladora PQR, Corporación ABC, y Aseguradora XYZ.

Finalmente, la señora Seda Barletta adujo que las construcciones realizadas por los esposos Román-Camacho desestabilizaron el terreno y afectaron su propiedad. Por todo lo anterior, solicitó los siguientes remedios: 1) declarar nula la escritura de compraventa y ordenar a los esposos Martínez-Burgos, a devolverle a la Apelante los \$55,000.00 que pagó, más los intereses sobre dicha cantidad; 2) ordenar al BPPR devolver toda cantidad recibida en pago por la propiedad F-87 y liquidar la hipoteca que sobre dicha propiedad tenía, más sus intereses; 3) ordenar a los demandados a compensar a la Apelante todos los gastos en que esta incurra para adquirir una nueva vivienda; 4) ordenar a los esposos Román-Camacho a compensar a la Apelante por los hechos atribuibles a sus actos culposos; y 5) conceder el pago de angustias físicas y mentales, más honorarios de abogado.

Posteriormente, los demandados contestaron la *Demanda Enmendada* y levantaron varias defensas afirmativas. Por su parte, los esposos Román-Camacho también incluyeron una *Reconvención* solicitando el pago de daños y angustias mentales que alegan les ha causado la acción legal instada en su contra.

El 14 de septiembre de 2018, la señora Seda Barletta presentó una *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial*. Arguyó que, a base de los hallazgos y recomendaciones emitidas en los informes rendidos por el Ing. Benigno Despiou Rivera (ingeniero Despiou) y los peritos convocados por el Tribunal, no existía controversia de hechos materiales relacionados a los daños sufridos en la propiedad de la señora Seda Barletta, y las aguas subterráneas que discurren por debajo de la propiedad F-87 y F-88. Junto a su solicitud incluyó el Informe Geotécnico del ingeniero Despiou.

El 15 de noviembre de 2018, las partes presentaron el *Informe de Conferencia con Antelación al Juicio* en el que estipularon ciertos documentos. En cuanto a la prueba pericial, la señora Seda Barletta

expresó que “[s]obre el Ing. Benigno Despiau – Dado que su informe fue avalado por la geóloga Ruth Vélez Rosado y demás peritos del [E]stado consideramos innecesaria su comparecencia”.

El 10 de diciembre de 2018, la señora Seda Barletta presentó su *Contestación a Reconvención* negando todo lo alegado en esta.

Tras evaluar la prueba testifical y documental, el 23 de junio de 2020 el foro primario dictó la *Sentencia Final* apelada. Mediante dicho dictamen, el TPI desestimó con perjuicio la reclamación instada por la señora Seda Barletta contra los esposos Román-Camacho; desestimó por falta de prueba la reconvención en daños y angustias mentales presentada por los esposos Román-Camacho; y desestimó sin perjuicio la demanda incoada contra los codemandados desconocidos por no haber sido emplazados.

En cuanto a los esposos Román-Camacho, el TPI resolvió, a base del testimonio de la geóloga Sra. Ruth Vélez Rosado, quien trabaja para el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) y la Sra. Norma I. Guzmán García, Oficial de Licencias y Permisos III del DRNA, que los problemas de escorrentías, humedad, grietas y desprendimiento de zapata que presenta la propiedad F-87 son el resultado del movimiento del terreno causado por la inestabilidad del terreno arcilloso sobre el cual se construyó la residencia. Además, existe un sumidero cercano al Lote F-87 que también provoca erosión de los terrenos circundantes a este. Nada de ello es atribuible a los esposos Román-Camacho. Tampoco son responsables de que el desarrollador no hubiese instalado un sistema de alcantarillado o captación pluvial para recoger las aguas de escorrentías. Por ello, desestimó con perjuicio la demanda en cuanto a los esposos Román-Camacho.

Finalmente, en cuanto a la reclamación instada contra los esposos Martínez-Burgos por la construcción y venta de la propiedad F-87, el TPI concluyó que estos fueron negligentes al

encomendar el diseño del plano de construcción de la residencia a una persona no autorizada en ley para ello, al edificar la residencia sin un estudio geológico y sin tener un permiso de construcción, y al venderle la propiedad a la señora Seda Barletta, sin divulgarle dichas omisiones. Sin embargo, resolvió que la reclamación de saneamiento por vicios ocultos y vicio en el consentimiento estaba prescrita, por haberse presentado fuera del término de 6 meses de la entrega de la cosa, o de la última gestión inteligente realizada entre las partes, así como del término de 4 años establecido para las acciones por vicios en el consentimiento, a partir del otorgamiento del contrato o desde que cesó la violencia o intimidación. En cuanto a la garantía decenal por vicios de construcción, resolvió que sólo puede ejercitarse contra el contratista de la obra; si son vicios del suelo, o en la dirección de la obra, la acción puede dirigirse contra el arquitecto. En este caso, los esposos Martínez-Burgos no fueron los arquitectos o contratistas de la residencia. Por tanto, no les aplica la garantía decenal.

Oportunamente, la señora Seda Barletta presentó una *Moción de Reconsideración, Solicitud Enmienda a Determinaciones de Hechos, Determinaciones de Hechos Adicionales y Conclusiones de Derecho*, la que fue denegada mediante *Resolución* emitida el 13 de julio de 2020.

Inconforme, el 12 de agosto de 2020, la señora Seda Barletta instó el presente recurso de *Apelación* en el que señaló la comisión de los siguientes errores.

- A. ERRÓ EL HON. TPI AL DETERMINAR QUE LA ACCIÓN CONTRA LOS CODEMANDADOS MARTÍNEZ-BURGOS ESTABA PRESBITA POR TRATARSE DE UNA ACCIÓN SOBRE VICIOS OCULTOS EN LUGAR DE DETERMINAR QUE EL CONTRATO ERA NULO AB INITIO POR VICIO EN EL CONSENTIMIENTO.
- B. ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE EL CONTRATO ERA ANULABLE EN LUGAR DE

NULO *AB INITIO*, AL EXISTIR VICIOS DEL CONSENTIMIENTO, SER CONTRARIO A LA LEY, LA MORAL Y AL ORDEN PÚBLICO, AL MOMENTO DE OTORGARSE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.

- C. ERRÓ EL HON. TPI AL NO DETERMINAR QUE EXISTIÓ ENTRE LA DEMANDANTE Y LOS DEMANDADOS MARTÍNEZ-BURGOS, UNA RELACIÓN CONTRACTUAL POR LO QUE ES DE APLICACIÓN EN ESTE CASO LAS DISPOSICIONES DEL ARTÍCULO 1054 POR LO QUE EL TÉRMINO PRESCRIPTIVO QUE APLICA ES DE 15 AÑOS CONFORME AL ARTÍCULO 1868, del CÓDIGO CIVIL DE PUERTO RICO.
- D. ERRÓ EL HON. TPI AL NO ADMITIR EN EVIDENCIA EL INFORME PERICIAL TITULADO *“GEOTECHNICAL INVESTIGATION FINAL REPORT REVIEW OF THE SLOPING GROUNDS STABILITY AND GROUNDWATER CONDITION AT RESIDENTIAL LOT F-87 ON STREET NO. 6 OF ESTANCIAS LA SIERRA I SITE IMPROVEMENT PROJECT AT STATE ROAD PR-172, INTERIOR AT CANANBONCITO WARD, MUNICIPALITY OF CAGUAS, PUERTO RICO”*, DEL INGENIERO GEOTÉCNICO BENIGNO DESPIAU RIVERA, A PESAR QUE TODOS LOS PERITOS QUE DECLARARON EN EL CASO FUNDAMENTARON SU TESTIMONIO EN LOS HALLAZGOS CIENTÍFICOS DE DICHO INFORME, LO QUE IMPIDIÓ QUE EL TPI TUVIERA ANTE SI LA TOTALIDAD DE LOS HALLAZGOS DESCUBIERTOS DESDE EL 15 DE MARZO DE 2015.
- E. ERRÓ EL HON. TPI AL ESTABLECER LA CANTIDAD PAGADA COMO PRECIO DE COMPRAVENTA SIN TOMAR EN CONSIDERACIÓN UNA DEUDA DE \$5,000.00 DE LOS MARTÍNEZ-BURGOS A FAVOR DE LA DEMANDANTE.
- F. ERRÓ EL HON. TPI AL NO EFECTUAR UNA DETERMINACIÓN DE LA CUANTÍA DE LOS DAÑOS SUFRIDOS POR LA PARTE DEMANDANTE.
- G. ERRÓ EL HON. TPI AL DESESTIMAR LA ACCIÓN DE DAÑOS CONTRA LOS DEMANDADOS ROMÁN-CAMACHO A PESAR DE LAS ILEGALIDADES DE LA CONSTRUCCIÓN O MEJORAS A SU PROPIEDAD QUE OCASIONABAN LA ESCORRENTÍAS DE AGUA AL TERRENO DE LA DEMANDANTE-APELADA, LO CUAL ABONARA A LA RUINA DE LA PROPIEDAD.

## II.

## A.

El Código Civil de Puerto Rico<sup>3</sup> establece que los requisitos de todo contrato en nuestra jurisdicción son el consentimiento, objeto y la causa. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3391. La existencia o no de estos elementos se determina al momento de perfeccionar el contrato. Según el Artículo 1206 del referido cuerpo legal, el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio; por lo que rige el principio de la autonomía de la voluntad el cual está estrechamente relacionado al principio de la buena fe contractual. 31 LPRÁ sec. 3371; *VDE Corporation v. F&R Contractors*, 180 DPR 21, 34-35 (2010); *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008). La buena fe obliga más allá de lo expresamente pactado; y, una vez perfeccionado, el contrato abarca todas las consecuencias que por su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3375.

El Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 2994, dispone que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor con los mismos. Sin embargo, no hay libertad absoluta en la contratación, ya que los contratantes sólo pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral y al orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3372.

Ahora bien, existen ciertas instancias en las que el consentimiento contractual prestado puede estar viciado. Así pues, es nulo el consentimiento prestado mediante dolo, error, violencia o intimidación, conforme el Artículo 1217 del Código Civil, 31 LPRÁ

---

<sup>3</sup> Al presente caso le es de aplicación el Código Civil de 1930, según enmendado.



sec. 3404. Sin embargo, dicha nulidad no es absoluta de forma tal que invalide automáticamente el vínculo contractual. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 228-230 (2007). Específicamente, hay dolo cuando uno de los contratantes, mediante palabras o maquinaciones insidiosas, induce al otro a celebrar un contrato que, sin tales palabras o maquinaciones, no hubiera hecho. Art. 1221 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3408. Además, constituye dolo cuando se calla sobre una circunstancia importante respecto al objeto del contrato. *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870 (2008); *Bosques v. Echevarría*, 162 DPR 830, 836 (2004); *Márquez v. Torres Campos*, 111 DPR 854, 865 (1982).

El dolo se entiende como todo un complejo de malas artes, contrario a la honestidad e idóneo para sorprender la buena fe ajena, generalmente para beneficio propio, en que viene a resumirse el estado de ánimo de aquel que no sólo ha querido el acto, sino que, además, ha previsto y querido las consecuencias antijurídicas provenientes de él. *Colón v. Promo Motor Imports, Inc.*, 144 DPR 659, 666 (1997).

Según el Artículo 1222 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3409, no todo tipo de dolo produce la nulidad del contrato, pues, para que se produzca tal nulidad, el dolo deberá ser grave y no haber sido empleado por las partes contratantes. El dolo grave, o el dolo causante, es el que, en efecto, causa, motiva, sirve de ocasión y lleva a celebrar el contrato, que de modo tal, sin el mismo, el contrato no se hubiera otorgado. Mientras, cuando media dolo incidental, el perjudicado tiene la voluntad de contratar, pero hay engaño en el modo en que se celebra el contrato. El dolo incidental facilita la celebración del contrato. Sin éste, el contrato de todas formas se hubiera celebrado, pero no bajo las mismas condiciones. *Colón v. Promo Motor Imports, Inc.*, *supra*, pág. 667. El dolo incidental sólo obliga al que lo empleó a indemnizar al perjudicado en daños y

perjuicios, más el dolo grave o causante vicia el consentimiento prestado de forma tal que pudiese prosperar una acción de anulabilidad por vicios del consentimiento. *García Reyes v. Cruz Auto Corp., supra*.

La responsabilidad de la prueba del dolo corresponde a quien reclama la conducta dolosa. El dolo, al igual que el fraude, no se presume; pero ello no significa necesariamente que tenga que probarse directamente. Puede establecerse mediante inferencia o por evidencia circunstancial. *Colón v. Promo Motor Imports, Inc., supra*, págs. 668-669. Para probar el dolo hay que demostrar la falta intencional o mala fe de la persona a quien se le imputa, ya que la buena fe se presume. *Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc.*, 121 DPR 503, 519 (1988).

Los contratos en los que concurran los requisitos de consentimiento, objeto y causa pueden anularse, aunque no haya lesión para los contratantes, siempre que adolezcan de alguno de los vicios que los invalidan conforme a la ley. Art. 1252 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3511. Esto es, el contrato que se clasifica como anulable es aquél que nació a la vida, pero con algún defecto asociado a los elementos esenciales del contrato, a saber: consentimiento, objeto y causa. Los vicios en el consentimiento, esto es el dolo, error, la violencia o intimidación, tienen el efecto de la anulabilidad del contrato, por lo que no lo hacen nulo *ab initio*. Es decir, el negocio jurídico puede ser impugnado durante el período de prescripción saneatoria que dispone el Artículo 1253 del Código Civil para ello, a saber: cuatro (4) años. 31 LPRA sec. 3512. A estos efectos, el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Colón v. Promo Motor Imports, Inc., supra*, pág. 668, resolvió como sigue:

**Los efectos contrapuestos de cada tipo de dolo son notables. Como señaláramos antes, mientras que el dolo causante produce la nulidad del contrato,** el incidental permite únicamente la indemnización por daños y

perjuicios. **En el primero, el contrato otorgado, aunque no sea inexistente, es anulable y la acción para su nulidad prescribe a los cuatro años.** En el segundo, el dolo incidental, el contrato se mantiene, naciendo de él las obligaciones estipuladas, pero el perjudicado podrá repetir contra el causante en una acción de daños y perjuicios para la reparación de la pérdida sufrida y de la ganancia dejada de percibir. Scaevola, [citas omitidas], pág. 712.

Hasta tanto no se impugne el contrato, el mismo surte todos los efectos legales como si fuera válido. Una vez transcurrido el término legal sin ser ejercitada la acción de nulidad relativa, la validez del contrato no podrá ser cuestionada posteriormente, pues la imperfección que lo hace impugnabile desaparece por el mero transcurso del tiempo y, en su consecuencia, el contrato anulable se convalida. Véase, *Rivera v. Sucn. Díaz Luzunaris*, 70 DPR 181 (1949); *Agostini v. Philippi et al.*, 16 DPR 663 (1910); J.R. Vélez Torres, Curso de Derecho Civil; Derecho de Contratos, San Juan, Universidad Interamericana de Puerto Rico, T. IV, Vol. II, 2007, pág. 129.

La acción de nulidad a la que alude el Artículo 1253, *supra*, es para invalidar contratos anulables y sólo durará cuatro (4) años. Contrario a la doctrina española, nuestra jurisprudencia parece inclinarse a favor de que dicho término sea de prescripción, en vez de caducidad, a pesar de que no se ha resuelto expresamente. Vélez Torres, *op. cit.* En los casos de vicios en el consentimiento por dolo, el tiempo comenzará a decursar desde la consumación del contrato, esto es, desde que se realizan las prestaciones. Art. 1253 del Código Civil, *supra*; *López v. Méndez García*, 102 DPR 383 (1974). “Por analogía, en cualquier caso, de anulabilidad en que el Código, o alguna ley especial, no hayan establecido un plazo especial, sería aplicable el de cuatro años que dispone el Artículo 1253”. Vélez Torres, *op. cit.* A su vez, es importante señalar que al determinar la existencia del dolo que vicia el consentimiento es necesario

considerar las características del engañado, tales como su preparación académica, su condición social y económica, las relaciones y el tipo de negocio en que se ocupa. *Colón v. Promo Motor Imports, supra.*

B.

Por otro lado, el Artículo 1334 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471, define el contrato de compraventa como aquel mediante el cual uno de los contratantes -el vendedor- se obliga a entregar una cosa determinada y el otro -el comprador- a pagar por ella un precio cierto.

En términos generales, el contrato de compraventa se caracteriza por ser uno consensual, ya que se perfecciona en el momento en que las partes contratantes logran el acuerdo en cuanto a la cosa y el precio. Se trata de un contrato bilateral que genera obligaciones recíprocas entre ambos contratantes y que es oneroso ya que cada parte se obliga a entregar una contraprestación. Finalmente, se entiende que es un contrato traslativo de dominio ya que, con la entrega de la cosa, se le pone al comprador en posesión de la cosa y su propiedad. Vélez Torres, *op. cit.*, págs. 141-142.

Como regla general, si no se pacta lo opuesto, las obligaciones del comprador consisten en pagar el precio según lo estipulado, recibir la cosa vendida y abonar los gastos necesarios y útiles que se hagan en la cosa vendida. Art. 1389 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3871. Por su parte, el vendedor está obligado entre otras cosas, a entregar la cosa vendida y a prestar la garantía de saneamiento por evicción o por vicios ocultos. Art. 1350 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3801. Lo anterior le garantiza al comprador que el vendedor le responderá (1) de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida, lo que se conoce como el “saneamiento por evicción”, y (2) de los vicios o defectos ocultos que tuviere la cosa, el denominado “saneamiento por vicios ocultos o acción redhibitoria”. *Polanco v. Cacique Motors,*

165 DPR 156, 165-166 (2005); Art. 1363 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3831.

El Artículo 1373 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3841, establece:

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

Del mismo modo, el Artículo 1374 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3842, dispone que el vendedor le responde al comprador por los vicios ocultos, aunque el vendedor no tuviese conocimiento de los mismos. Sin embargo, este mismo artículo establece que dicha responsabilidad no es absoluta por ser esta renunciable por acuerdo entre las partes.

### C.

Las Reglas 104, 105 y 106 de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, establecen los requisitos que debe satisfacer una parte que plantea en apelación que el foro de instancia excluyó indebidamente alguna prueba. La Regla 104 dispone, en lo pertinente, que:

[...]

(B) Oferta de prueba.—En el caso de exclusión errónea de prueba, la parte perjudicada deberá invocar el fundamento específico para la admisibilidad de la evidencia ofrecida y hacer una oferta de prueba de forma que surja claramente cuál es la evidencia que ha sido excluida y la naturaleza, propósito y pertinencia para la cual se ofrece. No será necesario invocar tal fundamento específico ni hacer la oferta de prueba cuando resultan evidentes del contexto del ofrecimiento.

El Tribunal permitirá la oferta de prueba y determinará si debe hacerse mediante un resumen de la evidencia ofrecida o el interrogatorio correspondiente. El Tribunal podrá añadir cualquier manifestación que demuestre el carácter de la evidencia, la forma en que fue

ofrecida, la objeción a su admisión y la resolución sobre la exclusión.

(C) Objeción u oferta de prueba continua. —Una vez el tribunal dicta una resolución definitiva en el récord, para admitir o excluir prueba, ya sea antes o durante el juicio, una parte no tiene que renovar una objeción u oferta de prueba para conservar su derecho a plantear el asunto en apelación.  
[...]

En cuanto al efecto de error en la admisión o exclusión de evidencia, la Regla 105 dispone lo siguiente:

(A) Regla general. —No se dejará sin efecto una determinación de admisión o exclusión errónea de evidencia ni se revocará por ello sentencia o decisión alguna a menos que:

(1) La parte perjudicada con la admisión o exclusión de evidencia hubiere satisfecho los requisitos de objeción, fundamento u oferta de prueba establecidos en la Regla 104 de este apéndice, y

(2) el tribunal que considera el señalamiento estime que la evidencia admitida o excluida fue un factor decisivo o sustancial en la sentencia emitida o decisión cuya revocación se solicita.

La referida regla autoriza a la parte que propone evidencia que fue excluida por el TPI a acudir ante este Tribunal para argumentar que dicha prueba fue erróneamente excluida y permite dejar sin efecto la determinación de exclusión cuando la parte cumple con lo establecido en esta Regla. Se permite que se deje sin efecto una determinación de exclusión de evidencia, cuando la evidencia erróneamente excluida fue traída a la atención del tribunal mediante una oferta de prueba y el tribunal apelativo considera que, de no haberse cometido el error, probablemente el resultado hubiese sido distinto. *F.D.I.C. v. Caribbean Mktg. Ins. Agency*, 123 DPR 247, 260 (1989); *S.J. Credit, Inc. v Ramírez*, 113 DPR 181, 190 (1982). El propósito de ofrecer la prueba y que sea marcada para identificación como evidencia ofrecida y no admitida es colocar al tribunal apelativo en condición de establecer que el error se cometió y que se trata de un error sustancial que acarrea la revocación. E.L. Chiesa,

Tratado de Derecho Probatorio, Publicaciones JTS, T. II, 1998, págs. 1174-1175. Por ello, es imprescindible traer a la atención del tribunal la naturaleza, propósito y pertinencia de la evidencia. Si la parte no hace la oferta de prueba, renuncia al planteamiento y no podrá levantar el error en apelación. *Pueblo v. Rivero, Lugo y Almodóvar*, 121 DPR 454, 476 (1988).

D.

Es normativa reiterada y bien establecida que, las determinaciones de hechos y la adjudicación de credibilidad que hacen los tribunales de primera instancia merecen gran deferencia por parte de los tribunales apelativos. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31 (2009). Lo anterior, por razón de que, el juzgador de hechos se encuentra en mejor posición de evaluar a los testigos y de aquilatar la prueba testifical. *Hernández Maldonado v. Taco Maker*, 181 DPR 281 (2011); *Rivera Figueroa v. Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico*, 177 DPR 345 (2009). El Tribunal Supremo de Puerto Rico (TSPR) ha reiterado que un tribunal apelativo no deberá intervenir con las determinaciones de hechos, con la adjudicación de credibilidad realizada por los foros primarios, ni con el ejercicio de su discreción, salvo haya mediado pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750 (2013); *Rivera Figueroa v. Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico*, *supra*, pág. 356; *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 709 (2012); *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717 (2007). Cónsono con lo anterior, el TSPR ha expresado que “incurre en pasión, prejuicio o parcialidad aquel juzgador que actúe movido por inclinaciones personales de tal intensidad que adopta posiciones, preferencias o rechazos con respecto a las partes o sus causas que no admiten cuestionamiento, sin importar la prueba recibida en sala e incluso antes de que se someta prueba alguna”. *Dávila Nieves v. Meléndez*

*Marín, supra*, pág. 782. Es menester destacar que en ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto los foros apelativos estarán imposibilitados de intervenir con la apreciación de la prueba de los tribunales de instancia ni con sus determinaciones. *Hernández Maldonado v. Taco Maker*, 181 DPR 281 (2011); *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR*, 175 DPR 799 (2009).

Por otro lado, la Regla 19 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R.19, establece que cuando la parte apelante haya señalado algún error relacionado con la suficiencia de la prueba testifical o con la apreciación errónea de ésta por parte del tribunal apelado, someterá una transcripción, una exposición estipulada o una exposición narrativa de la prueba.

Además, el TSPR ha señalado, que, ante la ausencia de la prueba oral, este Tribunal no cuenta con los elementos necesarios para descartar la apreciación razonada y fundamentada de la prueba que realizó el Tribunal de Primera Instancia. *Hernández Maldonado v. Taco Maker*, 181 DPR 281, 289-290 (2011).

### III.

Los errores primero y segundo serán discutidos en conjunto. En síntesis, la Apelante alega que el TPI incidió al resolver que la acción contra los esposos Román-Camacho esta prescrita por ser una de vicios ocultos. Sobre la nulidad del contrato, la Apelante aduce que en el momento en que se otorgó el mismo, los esposos Román-Camacho más que negligentes, incurrieron en maquinaciones intencionales y de mala fe al ocultarle información relevante, con el único propósito de obtener un consentimiento viciado de la Apelante. En consecuencia, alega que no hubo consentimiento válido al momento de otorgar el contrato, por lo que nos encontraríamos ante un contrato nulo *ab initio*, cuya reclamación de nulidad no prescribe. No tiene razón. Ello pues, una alegación general de imputar dolo no puede tener el alcance que



pretende darle la Apelante. Además, no podemos perder de perspectiva que el dolo o fraude en la contratación es un vicio en el consentimiento que, igual que el error, da lugar a la anulabilidad, y no a una nulidad absoluta. Es decir que, de igual manera, nos encontramos ante una reclamación que prescribe a los cuatro (4) años. Por tal motivo, fue correcto en derecho desestimar bajo el fundamento de la prescripción.

En el segundo señalamiento error, la Apelante alega que incidió el TPI al no aplicar el término de 15 años, pues su causa de acción estaba basada en el Artículo 1054 del Código Civil de Puerto Rico.

Coincidimos con el foro sentenciador en cuanto a que no cabe hablar aquí de incumplimiento contractual. Ello pues, para que proceda una acción de daños y perjuicios de naturaleza contractual es requerido que una de las partes haya incumplido la prestación a la que se obligó. En una compraventa las prestaciones son: de una parte, pagar el precio acordado; de otra parte, entregar la cosa convenida. El incumplimiento de estas prestaciones, ya sea por no pagar lo convenido, o por no entregar la cosa, o por entregar cosa diversa, es lo que origina la acción por incumplimiento contractual. Esta no es la situación ante nos, ya que en el presente caso ambas partes cumplieron sus debidas prestaciones. En consecuencia, no hay base para sostener que proceda una acción por incumplimiento contractual y que subsista el plazo de 15 años para ejercitar la correspondiente acción.

En fin, el contrato otorgado entre las partes fue un contrato de compraventa de una propiedad. La acción que tendría la Apelante sería una acción por vicios ocultos al amparo del Artículo 1373 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3841. Esta acción tiene un término de caducidad de 6 meses desde la entrega de la cosa.

Del expediente surge que el 26 de marzo de 2007, los esposos Martínez-Burgos vendieron a la señora Seda Barletta la propiedad F-87. No obstante, la *Demanda* fue instada en julio del 2015, transcurrido en exceso el término de 6 meses que establece el Artículo 1373 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3841. Por lo cual, aún bajo este supuesto la demanda estaría prescrita.

En el cuarto señalamiento de error, la Apelante sostiene que el TPI incidió al no admitir como evidencia el informe pericial del ingeniero Despiau, a pesar de que los peritos que declararon en el caso basaron sus testimonios en dicho informe.

Surge del *Informe de Conferencia con Antelación al Juicio* que la Apelante anunció como parte de la evidencia que utilizaría en el juicio, el Informe Geotécnico del ingeniero Despiau. Surge, además, que la Apelante decidió no presentar en el juicio a dicho perito “dado que su informe fue avalado por la geóloga Ruth Vélez Rosado y demás peritos del [E]stado”. Sin embargo, la *Exposición Narrativa de la Prueba* no expresa nada sobre la discusión, si alguna, acerca de la admisibilidad de la prueba. Tampoco surge que la Apelante hubiese realizado alguna oferta de prueba.

El propósito de ofrecer la prueba y que sea marcada para identificación como evidencia ofrecida y no admitida, es colocar a este Tribunal en condición de establecer que el error se cometió y que se trata de un error sustancial que acarrea la revocación. Por tanto, si la parte no hace la oferta de prueba, renuncia al planteamiento y no podrá levantar el error en apelación. Concluimos que el cuarto error no se cometió.

Los errores quinto y sexto corresponden a la adjudicación de daños y la cantidad pagada como precio de compraventa. Sin embargo, al concluir que la causa de acción está prescrita consideramos innecesarios discutir dichos errores.

Finalmente, en el sexto señalamiento de error la Apelante alega que incidió el TPI al desestimar la acción contra los esposos Román-Camacho, pues entiende que las construcciones realizadas por estos afectaron el flujo de escorrentías hacia su propiedad. En este caso, la Apelante omitió presentar una transcripción de la prueba oral, para que así este Tribunal pudiera evaluar la prueba que el TPI tuvo ante sí para llegar a tal conclusión. Destacamos también, que la *Exposición Narrativa de la Prueba* no permitió a este Tribunal evaluar la controversia. Por tanto, la Apelante no nos colocó en posición de intervenir con la apreciación de la prueba presentada ante el foro primario.

#### IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia Final* apelada.

Lo acuerda y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. El Juez Pagán Ocasio disiente sin opinión escrita.

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