

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO
DOLPHIN TOWER AT
EAST

Apelante

v.

MUNICIPIO DE
LUQUILLO; COMPAÑÍA
DE SEGUROS QBE;
MENGANO DE TAL

Apelado

KLAN202100879

APELACIÓN
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Fajardo

Civil Núm.:
LU2018CV00114
(302)

Sobre: Interdicto
Preliminar y
Permanente; Daños
y Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, el Juez Figueroa Cabán¹ y la Jueza Álvarez Esnard.

Álvarez Esnard, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 11 de marzo de 2022.

Comparecen ante nos el Consejo de Titulares del Condominio Dolphin Tower At East (“Consejo de Titulares” o “Apelante”) mediante *Escrito de Apelación*, presentado el 1 de noviembre de 2021, a los fines de solicitar la revocación de la *Sentencia* emitida el 10 de septiembre de 2021, notificada en igual fecha, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Fajardo. Por virtud de la misma, el foro *a quo* desestimó la acción de daños y perjuicios por estar prescrita.

Por los fundamentos expuestos a continuación,

CONFIRMAMOS la *Sentencia* apelada.

I.

El 29 de agosto de 2018, el Consejo de Titulares incoó una *Petición de Interdicto Preliminar e Interdicto Permanente* contra el Municipio de Luquillo (“Municipio” o “Parte Apelada”) y QBE

¹ Mediante Orden Administrativa OATA-2022-002 se designa al Hon. Félix Figueroa Cabán en sustitución del Hon. Héctor J. Vázquez Santisteban, ya que se acogió a los beneficios del retiro.

Seguros, en la cual solicitó el cese y desista en torno a la utilización del parque de béisbol, Joaquín Robles (“Parque”). El aludido Parque colinda con el Condominio Dolphin Tower At East (“Condominio”), por lo que el Consejo de Titulares solicitó que el mismo no se utilizara hasta que se instalara una verja y malla que evitara y mitigara las salidas de las pelotas de béisbol hacia el Condominio. En esencia, se adujo que las pelotas bateadas alcanzaban el Condominio y que habían ocasionado daños tanto a la propiedad de los titulares como al edificio, al haberse roto cristales, e impactado acondicionadores de aire, ventanales y puertas. Asimismo, esbozó que el 4 de abril de 2013, se sometió una reclamación a la Federación de Béisbol de Puerto Rico y al Municipio por daños valorados en \$888.10. Además, se alegó que, a través del envío de varias misivas al Alcalde del Municipio, se le informó sobre la preocupación por la seguridad de los titulares y la necesidad de una verja que impidiera el paso de las pelotas, ya que la instalada no era lo suficientemente fuerte y las pelotas atravesaban la verja.

De igual forma, el Consejo de Titulares expuso que el 1 de noviembre de 2015, envió una misiva al Municipio en la cual se incluyó fotos de los daños ocasionados, alertó sobre los rótulos publicitarios instalados que ocasionaron la separación de dos tubos superiores en el área de la piscina del Condominio y la inclinación peligrosa de la verja hacia el Condominio. Además, se reclamó en la misma, un monto de \$4,548.10 para efectuar las reparaciones correspondientes. Así las cosas, el Apelante argumentó que el 19 de julio de 2017, la verja del Parque se derrumbó sobre el área de la piscina del Condominio y se ocasionaron daños. Ante ello, el 10 de julio de 2017, se volvió a enviar una carta al Municipio, mediante la cual se explicó el peligro al que se exponían los residentes del Condominio ante la probabilidad de impacto por las pelotas a consecuencia de la falta de una verja que separe el Parque del

Condominio. Según surge de la demanda, en la referida misiva, el Condominio solicitó que se construyera una verja de mayor altura, se colocara una malla y se requirió que desistieran de celebrar juegos y prácticas mientras no se instalara una verja de seguridad.

Por otra parte, el Consejo de Titulares indicó que el 28 de mayo de 2018, la Sra. María Fernández (“Titular” o “señora Fernández”) titular en el Condominio, envió una misiva al Alcalde del Municipio en donde describió dos incidentes en los que faltó poco para que personas que utilizaban la piscina fueran impactadas por pelotas provenientes del Parque. Ante la inseguridad que enfrentaron los residentes y personas que se encontraban de visita en el Condominio, en la demanda, el Apelante incluyó una reclamación de daños y perjuicios, en donde arguyó que el Municipio incurrió en negligencia y era solidariamente responsable por los daños y perjuicios sufridos. Por ello, reclamó que procedía el pago de una suma no menor de \$50,000.00. Por último, solicitó el pago de una suma no menor de \$5,000.00 por concepto de honorarios de abogado por temeridad.

Así las cosas, el 26 de octubre de 2018, sin someterse a la jurisdicción, el Municipio presentó una *Urgente Moción Asumiendo Representación Legal & Oposición a Expedición de Injunction Preliminar y Permanente*. En lo pertinente, alegó que varios de los reclamos presentados por el Consejo de Titulares estaban prescritos, pues se había incumplido con el requisito de notificación previa conforme a la entonces vigente Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico, Ley Núm. 81-1991, 21 PLRA sec. 4703 y que había transcurrido más de 1 año desde el conocimiento de los alegados daños. Celebrada la vista de *injunction* sin la comparecencia del Municipio, el 21 de noviembre de 2018, el tribunal primario dictó *Resolución*, en la cual denegó la expedición del interdicto preliminar. El foro de instancia razonó que, a pesar de que el Consejo de

Titulares conocía de los alegados daños desde el año 2012, no fue hasta 6 años más tarde que acudió al foro judicial a solicitar su auxilio y que, de los testimonios vertidos, no surgió razón válida para la tardanza. Por otro lado, el foro apelado sostuvo que no se presentó evidencia, mediante la cual se demostrara que de no concederse el *injunction* la controversia se tornaría académica, que tampoco se demostró daño irreparable y que no se había demostrado que no existía otro remedio en ley para hacer valer sus reclamos.

El 29 de enero de 2019, el Consejo de Titulares solicitó autorización para enmendar la demanda a los fines de incluir a la Federación de Béisbol de Puerto Rico como parte demandada. A tales efectos, en igual fecha, se presentó la *Demanda Enmendada*, en donde se desarrolló la doctrina de daños continuados y sobre la interrupción de los términos prescriptivos para presentar la aludida acción. Sin embargo, el 29 de octubre de 2019, el foro de instancia emitió *Sentencia Parcial*, en la cual declaró Ha Lugar la solicitud de desistimiento con perjuicio con relación a la Federación de Béisbol Aficionado de Puerto Rico.

Luego de varios incidentes procesales, el 27 de abril de 2021, el Municipio instó una moción intitulada *Posición del Municipio de Luquillo, En Torno a “Moción en Cumplimiento de Orden”*, en la cual, sin someterse a la jurisdicción y entre varios asuntos, solicitó que el Consejo de Titulares se expresara en torno al señalamiento de prescripción. Lo anterior, pues alegó que el término prescriptivo para presentar la acción no había sido interrumpido conforme a derecho. Además, expuso que, en la *Demanda Enmendada*, el Consejo de Titulares incluyó alegaciones sobre daños continuos y sucesivos, los cuales no formaron parte de la *Demanda* original y que, aún bajo cualquiera de los tipos de daños alegados, la acción había prescrito. Transcurridos varios asuntos, el 18 de mayo de 2021, el foro *a quo* emitió *Sentencia Parcial*, en la cual desestimó la

demanda sin perjuicio en cuanto a QBE Seguros por no haberse diligenciado el emplazamiento conforme al término exigido en la Regla 4.3 (C) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 4.3.

Por virtud de lo anterior, el 19 de mayo de 2021, el Tribunal de Primera Instancia ordenó al Consejo de Titulares a contestar dentro de un término de 10 días la defensa de prescripción presentada por el Municipio. Por lo tanto, el 3 de junio de 2021, el Consejo de Titulares presentó moción, en la cual esbozó, en lo pertinente, que las reclamaciones extrajudiciales interrumpieron el término prescriptivo. Asimismo, argumentó que los daños reclamados eran continuos.

Como corolario, el 10 de septiembre de 2021, el foro de instancia dictó *Sentencia*, en la cual desestimó la acción presentada por estar prescrita. El tribunal primario razonó que, a pesar de que el Consejo de Titulares había alegado que el 19 de julio de 2017 hubo un incidente, no surgía del expediente que el término prescriptivo fue interrumpido. Con relación a la carta enviada al Municipio el 28 de mayo de 2018 por la señora Fernández, el foro apelado concluyó que la misma no tuvo el efecto de interrumpir el término prescriptivo que tenía el Consejo de Titulares para iniciar su acción judicial, pues la misma fue enviada en la capacidad personal de la Titular y no por el Consejo de Titulares. En la aludida *Sentencia*, el foro *a quo* enumeró las siguientes determinaciones de hechos:

1. El Consejo de Titulares del Condominio Dolphin Tower at East, es una entidad debidamente creada al amparo de las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
2. El Condominio Dolphin Tower at East está constituido bajo la Ley de Condominios de Puerto Rico.
3. El parque de pelota Joaquín Robles (“el Parque”) está ubicado en el Municipio de Luquillo, Puerto Rico y fue inaugurado en el año 2006.
4. El parque colinda con el Condominio Dolphin Tower y fue renovado y reinaugurado en marzo 2012.

5. En la reinauguración del Parque el área de bateo se movió más cerca de la colindancia del Condominio.
6. El 4 de abril de 2013 la parte demandante sometió una reclamación de daños al Municipio de Luquillo (“el Municipio”) y a la Federación de Béisbol de Puerto Rico por la suma de \$888.10.
7. El 21 de agosto del 2013 la parte demandante envió una carta al Alcalde de Luquillo, Hon. Jesús Márquez Rodríguez, (“el Alcalde”) en la cual manifestó su preocupación por la seguridad de la verja de metal del parque. La parte demandante alegadamente no recibió respuesta del Alcalde.
8. El 8 de abril de 2014 la parte demandante se reunió con la Sra. Wilma M. Rivera, Ayudante Especial del Alcalde. En dicha reunión se entregó otra carta dirigida al Alcalde. Alegadamente en ese momento se mostró un saco de pelotas de béisbol que habían alcanzado e impactado las estructuras del Condominio. Se acompañó con dicha carta, fotos de los alegados daños ocasionados por las pelotas de béisbol. Además, se le mostró el área de la piscina del Condominio que estaba desprovista de la verja de seguridad del Parque. La carta estaba firmada por los titulares del Condominio los cuales reclamaron tomar acción inmediata por los alegados daños y solicitaron la modificación y extensión de la verja para evitar más daños a la propiedad, a los titulares, residentes y visitantes del Condominio.
9. La parte demandante alega no haber recibido respuesta del Alcalde así tampoco de la Sra. Wilma M. Rivera.
10. El 26 de octubre de 2015, la parte demandante envió otra carta al Alcalde y al Director del Parque. En esta carta se enumeran los alegados daños causados por las pelotas de béisbol procedentes del Parque que caían al área comunal del Condominio.
11. El 1ro de noviembre de 2015 la parte demandante envió otra carta al Municipio de Luquillo e incluyeron fotos de los daños. Además, informaron sobre la instalación de unos rótulos publicitarios en el Parque.
12. La parte demandante alega que la instalación de los rótulos ocasionó la separación de dos tubos en el área superior del rótulo que causó la inclinación de la verja del Parque hacia el área de la piscina del Condominio. En dicha carta, además, se especifican los apartamentos y lugares comunales alegadamente afectados.
13. El Condominio reclamó la suma de \$4,548.10 por el costo de reparar el área afectada y exigió al Municipio tomar acción al respecto.
14. La parte demandante alega que en respuesta a la carta enviada el 1ro de noviembre de 2015 el Municipio “amarró” la verja con una sogá amarilla.

15. El 17 de marzo de 2016 nuevamente la parte demandante escribió al Alcalde con copia al Director del Parque Joaquín Robles sobre los problemas que alegadamente continuaban sufriendo y describieron las condiciones en que se encontraba la verja que continuaba “aguantada por la sogá amarilla”.
16. El 10 de julio de 2017 el Condominio volvió a entregar personalmente una carta al Alcalde, con copia al Director del Parque Joaquín Robles, explicando nuevamente el alegado peligro que representaba para los residentes la probabilidad que fueran impactados por las pelotas de béisbol ante la falta de una verja que separara la estructura del Condominio de las facilidades del Parque.
17. El 19 de julio de 2017 la verja del Parque se derrumbó sobre el área de la piscina y de los apartamentos ubicados en el lado este del Condominio alegadamente causando daños.
18. El 28 de mayo de 2018 la Sra. María Fernández titular de un apartamento del Condominio envió una carta al Alcalde con copia al Departamento de Recreación y Deportes, a la administración del Parque y a la Liga de Béisbol Doble A alegadamente narrando unos incidentes en que unas pelotas de béisbol cayeron en el área de la piscina.

Insatisfecho, el 22 de septiembre de 2021, el Apelante presentó una *Moción en Solicitud de Reconsideración*, en la cual, en esencia, manifestó que los daños eran continuados, ya que el Parque se encontraba en completo uso y las pelotas de béisbol continuaban alcanzando el Condominio. Finalmente, el 1 de octubre de 2021, el tribunal primario emitió *Resolución*, en la que declaró No Ha Lugar la moción de reconsideración.

Inconforme aun con la determinación emitida por el foro *a quo*, el Apelante acude ante esta Curia e invoca los siguientes señalamientos de error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar prescrita la acción de daños presentada por la parte demandante-apelante, ya que los daños sobre los cuales se solicita un remedio son continuos. Al día de hoy la parte demandante-apelante sigue recibiendo impactos en el Condominio de las bolas de béisbol que provienen del parque de béisbol manejada por la parte demandada-apelada.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar que la carta enviada el 28 de mayo de 2018, no interrumpió el término prescriptivo, ya que fue hecha por un titular en su capacidad personal y por lo tanto la acción llevada a

cabo por la demandante-apelante se encontraba prescrita.

El 8 de diciembre de 2021, el Municipio presentó la *Oposición a la Apelación*, en la cual además solicitó la desestimación del recurso instado por falta de jurisdicción. La solicitud de desestimación incoada por la Parte Apelada se declara No Ha Lugar. Con la comparecencia de ambas partes en el caso de epígrafe, y tras un detenido estudio del expediente, pasamos a resolver.

II.

A. Daños Extracontractuales

Conforme a nuestro ordenamiento jurídico, “[e]l que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado”. 31 LPRA ant. sec. 5141.² Por consiguiente, una acción de daños requiere que concurren tres requisitos: “(1) tiene que haber un daño real; (2) debe existir nexo causal entre el daño y la acción u omisión de otra persona, y (3) el acto u omisión tiene que ser culposo o negligente”. *López v. Porrata Doria*, 169 DPR 135, 150 (2006) (Cita omitida). Establecido esto, “[l]a imprudencia concurrente del perjudicado no exime de responsabilidad, pero conlleva la reducción de la indemnización”. 31 LPRA ant. sec. 5141. Ante ello, las reclamaciones por responsabilidad civil extracontractual “se distinguen porque la responsabilidad frente al perjudicado surge sin que le preceda una relación jurídica entre las partes”. *Maderas Tratadas v. Sun Alliance*, 185 DPR 880, 908 (2012).

² Cabe destacar que la acción de autos fue instada previo a la vigencia del nuevo *Código Civil de Puerto Rico*, Ley Núm. 55-2020 (“*Código Civil de 2020*”)—el cual entró en vigor el 28 de noviembre de 2020. Por tanto, esta acción está sujeta a la disposición transitoria sobre casos o acciones pendientes: “[s]i el ejercicio del derecho o de la acción se halla pendiente de procedimientos comenzados bajo la legislación anterior, y estos son diferentes de los establecidos en este Código, pueden optar los interesados por unos o por otros”. 31 LPRA sec. 11713. Además, dado a la naturaleza de la acción que nos ocupa, la disposición transitoria aplicable establece que la responsabilidad extracontractual la “determina la ley vigente al momento en que ocurrió el acto u omisión que da lugar a dicha responsabilidad”. 31 LPRA sec. 11720. Por consiguiente, el caso de marras no se ve afectado por la aprobación del *Código Civil de 2020*.

Para probar la causa de acción en daños, la parte tiene el deber de evidenciar el daño y el nexo causal. A los efectos de establecer nexo causal, en Puerto Rico rige la doctrina de causa adecuada. Conforme a esta doctrina, “no es causa toda condición sin la cual no se hubiera producido el resultado, sino la que ordinariamente lo produce según la experiencia general”. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 844 (2010) (Cita y escolio omitido). Este es un “elemento imprescindible en una reclamación por daños y perjuicios, es un elemento del acto ilícito que vincula al daño directamente con el hecho antijurídico”. *Íd.*, págs. 844-845 (Escolio omitido). De igual forma, la culpa o negligencia de una persona radica en la omisión de la diligencia que exige la naturaleza de la obligación y vaya acorde a las circunstancias, el tiempo y lugar. *López v. Porrata Doria*, supra. Por lo tanto, cuando la obligación no expresa la diligencia que ha de prestarse, se exige la que corresponda a una persona prudente y razonable. *Íd.*; *Colón y otros v. K-mart y otros*, 154 DPR 510, 517 (2001).

B. Prescripción Extintiva

En nuestro ordenamiento jurídico “[l]as acciones prescriben por el mero lapso del tiempo fijado por la ley”. 31 LPR ant. sec. 5291. “La prescripción extintiva es una institución de derecho sustantivo que extingue el derecho a ejercer determinada causa de acción”. *Maldonado Rivera v. Suarez y otros*, 195 DPR 182, 192 (2016). Esta tiene efecto de extinguir los derechos cuando no concurra un acto interruptor dentro del término. *Íd.*; *Fraguada Bonilla v. Hosp. Aux. Mutuo*, 186 DPR 365, 372–373 (2012).

La prescripción extintiva “tiene como propósito castigar la inercia y estimular el ejercicio rápido de las acciones, puesto que no se debe exponer a las personas toda la vida, o por un largo tiempo, a ser demandadas”. *Haedo Castro v. Roldán Morales*, 203 DPR 324,

336-337 (2019) (Citas omitidas). Véase, también, *COSSEC et al. v. González López et al.*, 179 DPR 793, 806 (2010). “Al respecto, transcurrido el periodo de tiempo establecido por ley sin reclamo alguno por parte del titular del derecho, **se origina una presunción legal de abandono**”. *Fraguada Bonilla v. Hosp. Aux. Mutuo*, supra, pág. 374 (Énfasis suplido) (Cita omitida).

Cónsono con lo anterior, el término prescriptivo respecto a las reclamaciones para exigir responsabilidad extracontractual es de 1 año, contado desde que la persona agraviada conoce la existencia del daño y quien lo causó. 31 LPR ant. sec. 5298. Ahora bien, conforme con la teoría cognoscitiva del daño el término prescriptivo de 1 año “comienza a transcurrir cuando el reclamante conoció o debió conocer que sufrió un daño, quién se lo causó y los elementos necesarios que permiten ejercer de manera efectiva su causa de acción”. *Fraguada Bonilla v. Hosp. Aux. Mutuo*, supra, pág. 374. No obstante, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que, si el desconocimiento se debe a la falta de diligencia, estas consideraciones sobre la prescripción no son aplicables. *Íd.* Cabe destacar que el término prescriptivo de las acciones se interrumpe mediante: (a) la presentación de la acción judicial; (b) una reclamación extrajudicial realizada por el acreedor y dirigida al deudor; o (c) por el reconocimiento de la obligación por parte del deudor. 31 LPR ant. sec. 5303. Así las cosas, interrumpido el aludido término, el cómputo comienza a transcurrir nuevamente. *Maldonado Rivera v. Suárez y otros*, supra, pág. 193.

La interrupción de la prescripción mediante una reclamación extrajudicial se entiende como la manifestación inequívoca, por quien se encuentra en una situación de amenaza de perder su derecho, de expresar su voluntad de no perderlo. *Sánchez v. Aut. de Puertos*, 153 DPR 559, 568 (2001). No es necesario que dicha reclamación extrajudicial contenga una forma específica, pero la

misma debe ser: (1) oportuna; (2) presentada por una persona con legitimación; (3) a través de un medio idóneo; y (4) con identidad entre el derecho reclamado y la persona afectada por la prescripción.

Íd.; *Díaz Santiago v. International Textiles*, 195 DPR 862, 870 (2016).

C. Daños Sucesivos y Daños Continuados

Nuestra jurisprudencia ha reconocido varios tipos de daños, entre los que se encuentran los daños sucesivos y los daños continuados. *Santiago v. Ríos Alonso*, 156 DPR 181, 190 (2002). Los daños sucesivos son “una secuencia de daños ciertos que se repiten . . . [y] cuya repetición no es previsible en sentido jurídico ni son susceptibles de ser descubiertos empleando diligencia razonable”. *Íd.*, pág. 191 (Citas omitidas). El más Alto Foro Judicial de Puerto Rico ha descrito los daños sucesivos como una:

[S]ecuencia de reconocimientos de consecuencias lesivas por parte del perjudicado, las que se producen y manifiestan periódicamente, o aun continuamente, pero que se van conociendo en momentos distintos entre los que media un lapso de tiempo finito, sin que en momento alguno sean previsibles los daños subsiguientes, ni sea posible descubrirlos empleando diligencia razonable. *Rivera Prudencio v. Mun. de San Juan*, 170 DPR 149, 167-168 (2007) (Citas omitidas).

Por consiguiente, cada uno de estos daños que, en conjunto, se crean sucesivos, es “una unidad jurídica de ‘daño’ que origina la correspondiente causa de acción resarcitoria”, por lo que cada uno forma una causa de acción independiente. *Santiago v. Ríos Alonso*, *supra*. De otra parte, los daños continuados se han definido como:

[A]quellos producidos por uno o más actos culposos o negligentes imputables al actor, coetáneos o no, que resultan en consecuencias lesivas ininterrumpidas, sostenidas, duraderas sin interrupción, unidas entre sí, las cuales al ser conocidas hacen que también se conozca —por ser previsible— el carácter continuado e ininterrumpido de sus efectos, convirtiéndose en ese momento en un daño cierto compuesto por elementos de un daño actual (aquel que ya ha acaecido) y de daño futuro previsible y por tanto cierto. *Rivera Prudencio v. Mun. de San Juan*, *supra*, pág. 167 (Citas omitidas).

La diferencia entre los daños sucesivos y los continuados es que, en los sucesivos, cada lesión a causa de un acto u omisión

culposa acarrea un daño distinto y produce una causa de acción independiente. *Santiago v. Ríos Alonso*, supra. Por el contrario, los daños continuados generan “una sola causa de acción que comprenden todos los daños ciertos, tanto los actuales como los previsibles en el futuro, como consecuencia de una conducta torticera continua”. *Rivera Ruiz et al. v. Mun. de Ponce et al.*, 196 DPR 410, 417 (2016). Ante ello, el término prescriptivo para presentar una reclamación que involucra este tipo de daños, comienza a transcurrir en momentos distintos, bajo la aclaración que lo que es continuo o sucesivo es el acto u omisión que produce el daño. *Íd.*

Específicamente, el término prescriptivo para incoar una acción por daños continuados comienza a transcurrir “cuando se verifiquen los últimos actos u omisiones o se produzca un resultado definitivo, lo que sea posterior”. *Íd.*, supra, pág. 426. Así pues, se ha explicado que este tipo de circunstancia es cónsona con la teoría cognoscitiva del daño, pues los daños continuados están “inexorablemente atados a la causa que [los] origina, el conocimiento definitivo de los quebrantos ocasionados se verifica el día que cesa la fuente de éstos, ya que mientras ésta exista, y por ende sean previsibles más daños relacionados a ella, no cabe hablar de resultado definitivo”. *Íd.* (Citas omitidas).

III.

Expuesto el marco jurídico, luego de un estudio detenido del expediente bajo consideración, procedemos a resolver. En esencia, el Apelante argumenta que el foro primario erró al declarar prescrita la acción presentada, pues alega que los daños son continuos, ya que las pelotas que provienen del Parque continúan impactando el Condominio. Argumenta que ante el tribunal de instancia se demostró que el 11 de mayo de 2021, una pelota de béisbol alcanzó el área de la piscina del Condominio, por lo que desde esa fecha

surgió una nueva causa de acción por los daños causados. Además, asegura que para el mes de junio del 2018, se habían sometidos tres querellas por los daños causados por el impacto de las pelotas de béisbol. De igual forma, el Consejo de Titulares esboza que el foro *a quo* erró al determinar que la carta enviada al Alcalde del Municipio el 28 de mayo de 2018, por la señora Fernández, no interrumpió el término prescriptivo. El Apelante manifiesta que la señora Fernández, como Titular, se hizo eco de las reclamaciones del Consejo de Titulares y, en cuanto a la prescripción, alega que dado a que el Parque está en uso y los daños continuos, al presente no se ha producido el resultado definitivo de estos, pues cada juego “es una situación de riesgo, que podría culminar en actos que causaran daños al Condominio”.³

En principio, destacamos que nuestros pronunciamientos se circunscriben a la acción de daños y perjuicios bajo consideración, por lo que no abundaremos en la clara necesidad de la instalación de una verja o malla, la cual proteja de forma eficiente y adecuada a todo lo que se encuentre aledaño al Parque de béisbol. Aclarado lo anterior, sostenemos que el foro apelado actuó correctamente al desestimar la acción que nos ocupa. Veamos.

Si bien el Consejo de Titulares alega que las pelotas de béisbol que provienen del Parque continúan impactando el Condominio, del expediente no surge algún incidente específico que haya provocado daños posterior al año 2012. Para que una causa de acción por daños y perjuicios extracontractuales prospere, entre otros requisitos, tiene que demostrarse un daño real. *López v. Porrata Doria*, supra. Cabe destacar que, incluso bajo el deber de evitar un daño y aun cuando su probabilidad sea razonablemente previsible, ello no se extiende a todo riesgo posible. *López v. Dr. Cañizares*, 163

³ Véase, *Escrito de Apelación*, pág. 17.

DPR 119, 133 (2004); *Montalvo v. Cruz*, 144 DPR 748, 756 (1998). No obstante, en el presente caso, aun tomando como daños reales sufridos los incidentes ocurridos durante los años posteriores al 2012, no se desprenden alegaciones de hechos adicionales acontecidos luego del año 2016, más allá del derrumbe de una verja que ocurrió el 19 de julio de 2017. Debido a que la demanda se presentó el 29 de agosto de 2018, la misma fue incoada transcurrido el término prescriptivo de 1 año establecido en nuestro ordenamiento civil. Es decir, aún si tomáramos como último incidente que provocó daños lo sucedido con la verja el 19 de julio de 2017, la demanda fue presentada vencido el término de 1 año que tenía el Consejo de Titulares para instarla. Ante ello, bajo las circunstancias del caso que nos ocupa, concluimos que se ha podido verificar el último acto u omisión acontecida. *Rivera Ruiz et al. v. Mun. de Ponce et al.*, supra. Por lo tanto, la determinación sobre si nos encontramos ante daños continuados o sucesivos no abona a la resolución de la presente controversia, pues la demanda fue presentada a destiempo.

Por otro lado, no coincidimos con la argumentación relacionada a que el término prescriptivo fue interrumpido por las querellas presentadas o por la carta enviada el 28 de mayo de 2018 por la señora Fernández al Alcalde del Municipio. Nos explicamos.

La querella a la que hace referencia el Consejo de Titulares en su recurso versa sobre un informe de incidente que fue instado el 9 de mayo de 2018, ante el Policía de Puerto Rico. Sin embargo, además de que esta no fue una reclamación específica contra el Municipio, la misma no fue instada por el Consejo de Titulares. De igual forma ocurre con la carta enviada el 28 de mayo de 2018, pues, aunque esta fue dirigida al Alcalde del Municipio, la misma no fue enviada por el Consejo de Titulares, sino por la señora Fernández en su carácter personal. Por lo tanto, para considerar la misiva enviada

como una reclamación extrajudicial que de forma efectiva hubiera interrumpido el término prescriptivo para presentar la acción de daños y perjuicios, esta tenía que cumplir con varios requisitos, entre los cuales se encontraba la identidad entre el derecho reclamado y la persona afectada por la prescripción. *Díaz Santiago v. International Textiles*, supra.

En el caso bajo consideración, la carta enviada, y en la cual se ampara el Consejo de Titulares, no cumplió con el requisito de identidad para interrumpir el término prescriptivo. Lo anterior, pues, aunque se hizo eco de las reclamaciones del Consejo de Titulares, la señora Fernández no fue quien instó la acción judicial de daños y perjuicios en contra del Municipio, sino el propio Consejo de Titulares. Después de todo, el Consejo de Titulares tiene personalidad jurídica propia e independiente de cada uno de sus miembros. *D.A.C. v. Junta Cond. Sandy Hills*, 169 DPR 586, 594 (2006). Además, en la carta enviada debía establecerse una manifestación inequívoca, mediante la cual se expresara la voluntad de no perder el derecho de instar una acción judicial en contra del Municipio. *Sánchez v Aut. de Puertos*, supra. Tal manifestación, no surge de la carta enviada el 28 de mayo de 2018.⁴

Como corolario, concluimos que del expediente no se desprende que nos encontramos ante una acción de daños continuados, de manera que fuera viable la acción judicial instada contra el Municipio. Asimismo, de los autos no surge que el término prescriptivo de 1 año para la presentación de la reclamación judicial de daños y perjuicios fue interrumpido oportunamente a través de un medio idóneo, en el cual existiera identidad entre el derecho reclamado y el Consejo de Titulares, como persona con legitimación afectada por la prescripción.

⁴ Véase, Apéndice 20 del *Escrito de Apelación*, págs. 97-98.

Bajo el mejor de los escenarios para el Apelante, el último incidente que provocó daños fue el 19 de julio de 2017 y la demanda fue presentada el 29 de agosto de 2018. Transcurrido el término de 1 año para que el Consejo de Titulares instara la acción en contra del Municipio y dado a que el aludido término no fue interrumpido conforme a derecho, determinamos que la acción de daños y perjuicios se encontraba prescisa al momento de su presentación ante el foro judicial. Conforme a lo anterior, no podemos colegir que el foro *a quo* erró al desestimar la causa de acción instada por prescripción. Por lo tanto, determinamos que el foro primario no incurrió en los errores señalados, por lo que procede confirmar la *Sentencia* apelada.

IV.

Por los fundamentos expuestos, **CONFIRMAMOS** la *Sentencia* apelada.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS
Secretaria del Tribunal de Apelaciones