

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL

CONSEJO DE  
TITULARES DEL  
CONDominio  
MILLENIUM

Demandante-Apelante

v.

ROCCA DEVELOPMENT  
CORP. ET ALS

Demandados-Apelados

ATLAS ROOFING  
CONTRACTORS, ET ALS  
Terceros demandados-  
Apelados

*Apelación*  
Procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de San  
Juan

KLAN202300268 Caso Civil Núm.:  
K AC2010-1058  
(Sala 802)

Sobre:

Defectos de  
Construcción, y  
Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Jueza Barresi Ramos y la Jueza Rivera Pérez.

Rivera Pérez, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de septiembre de 2023.

Comparece la parte demandante-apelante, Consejo de Titulares del Condominio Millennium (en adelante, Millennium), mediante un recurso de *Apelación* y nos solicita la revisión de la *Sentencia Parcial* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (en adelante, TPI), el 7 de septiembre de 2022, notificada el 13 de marzo de 2023. Mediante este dictamen, el TPI declaró con lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial* instada por la parte demandada-apelada. En consecuencia, desestimó ciertas partidas de la reclamación de Millennium, al amparo del Artículo 1483 del Código Civil de 1930, *infra*.

Por los fundamentos que expondremos, se modifica la *Sentencia Parcial* apelada y, así modificada, se confirma.

Número Identificador

SEN2023\_\_\_\_\_

**I**

La causa del caso de epígrafe se inició el 2 de septiembre de 2010, ocasión en que Millennium presentó una *Demanda* por defectos de construcción, daños y perjuicios contra ROCCA Development Corporation, F & R Contractors, Corp., Plusmech Contractors, Inc., el Ing. Jorge L. Robert Vizcarrondo, Triple-S, Inc. y ACE Insurance Company (en adelante, denominada en conjunto como parte demandada-apelada).<sup>1</sup> El 23 de marzo de 2017, Millennium incoó una *Segunda Demanda Enmendada*.<sup>2</sup> Alegó que el Condominio adolecía de numerosos defectos ocultos de construcción, los cuales ocasionaban la ruina potencial y funcional del inmueble. Además, afirmó que la parte demandada-apelada incurrió en violaciones a los códigos y reglamentos reguladores de la construcción en Puerto Rico y que los planos de construcción, presentados ante la entonces Administración de Reglamentos y Permisos, no concordaban con lo construido. A tales efectos, reclamó el reembolso de gastos incurridos, la pérdida de valor en el mercado de la propiedad, así como la reparación, corrección e indemnización por los siguientes vicios de construcción, a los que hemos impartido énfasis:

[...]

15. El informe [pericial solicitado por el Consejo de Titulares en mayo de 2008] encontró que la **construcción de los techos** del Condominio Millennium es una deficiente ya que **no tiene los declives requeridos por los planos de construcción y la reglamentación aplicable**. [...]

16. La **instalación de los extractores de aire** [...] no se ajustan (*sic*) a lo requerido por los planos de construcción y penetran la losa del techo. Lo anterior provoca que **el agua de lluvia se filtre al interior del atrio**.

17. La **instalación de los extractores de humo** realizada por F&R es defectuosa toda vez que fueron **instalados en posición horizontal en vez de posición vertical**, contrario a lo contemplado en los planos originales de la instalación de los extractores.

<sup>1</sup> Apéndice de la *Apelación*, págs. 62-71.

<sup>2</sup> Apéndice de la *Apelación*, págs. 917-926.

[...]

20. La **construcción del techo** tampoco cumple con lo requerido en la reglamentación aplicable ya que la condición de **acumulación natural de agua en el techo no fue considerada en el diseño estructural de la losa del techo** del Condominio Millennium.

21. Los **drenajes de techo** instalados, están **erróneamente instalados y son de tamaños inadecuados**, lo que impide un drenaje efectivo de las aguas y provoca el estancamiento de las mismas. Además, **los parapetos construidos en la periferia de los techos carecen de salideros para el drenaje efectivo de las aguas que se acumulan, en casos de lluvias torrenciales, tormentas y/o huracanes.** [...]

22. En los techos del Condominio Millennium **no se instaló ningún material aislante intermedio,** [...]

23. Los **parapetos del techo** fueron construidos de paredes de hormigón revestidas con “stucco” pero **sin proveer una terminación adecuada y de un casquillo de metal que la sirva de coronilla o remate.** [...]

24. El **atrio construido sobre el área del recibidor** principal adolece de serios **problemas de sellado** provocando que el agua de la lluvia filtre al interior del edificio. [...]

25. Los **trabajos de impermeabilización** realizados por F&R en el atrio del edificio para intentar reparar las filtraciones de agua alrededor de los bordes, **sin sellar los extractores de aire y el tragaluz del atrio** (“skylight”), no cumplen ni reúnen los estándares mínimos de la industria de la construcción y no garantizan la efectividad del trabajo.

26. F&R **redujo y alteró la ubicación, tamaño y cantidad de los drenajes de las aguas de los techos** del edificio y varió el diseño del sistema de drenajes de techo y los planos certificados ante ARPE. **La cantidad de los drenajes instalados es aproximadamente la mitad de los drenajes ilustrados en el plano** y fueron instalados de una y media pulgada de diámetro en vez de las tres pulgadas de diámetro especificadas en el plano.

27. El **empañetado de las paredes y parapetos construidos**, y que circundan la periferia del techo del condominio, es deficiente. Los empañetados están engalletados y **se están despegando.**

28. El Condominio Millennium se compone de tres volúmenes (edificio de vivienda, edificio de estacionamiento y la rampa de acceso al edificio de estacionamiento) unidos entre sí por **una serie de juntas expansivas.** La construcción por F&R de estas uniones o juntas expansivas es pésima o deficiente ya que **la apertura de la junta de expansión no tiene una medida constante,** lo que no provee una manera adecuada de aislar y amortizar el movimiento estructural oscilatorio entre los volúmenes de las estructuras del proyecto ni existe un sellado adecuado entre los volúmenes de las estructuras. F&R tampoco instaló un **sistema de goterón** para canalizar el agua hacia el exterior de la junta, utilizó materiales

inapropiados de soporte y sellamiento, no los instaló conforme las especificaciones del manufacturero y faltan juntas en algunos pisos. [...]

[...]

30. Las **losas de piso de los niveles de estacionamiento no tienen los declives requeridos** por los códigos vigentes en Puerto Rico. [...]

31. Existen **grietas exteriores** en diferentes áreas del **edificio de estacionamiento**, [...]

32. Había **filtración de agua en los conductos eléctricos** que entran y sirven los interruptores de potencia (“safety switches”) que alimentan los circuitos de los elevadores. A consecuencia de ello, la caja de empalme por la que discurren los alimentadores estaba corroída. **Debido a su peligrosidad, este vicio de construcción fue corregido por la administración del Condominio Millennium.**

[...]

34. [...] Al obstruirse la tubería de arrastre, las aguas usadas llenaron las tuberías hasta el nivel del tercer piso y se desbordaron por los aparatos sanitarios del baño ubicado en la entrada de los apartamentos 206 y 306. El problema [...] fue provocado por un **pedazo de tubo p.v.c. de 2” de diámetro localizado dentro de la tubería sanitaria de 4”, donde el papel sanitario se quedaba pillado hasta tapanlo y hacer que toda el agua saliera desbordada.** El sistema de extracción de los baños, cocinas y lavanderías de los apartamentos no extrae el aire según especificado en los planos y el flujo de aire está invertido en algunos casos, creando un problema de salubridad muy peligroso.

35. En marzo de 2009, el Departamento de Transportación y Obras Públicas (“DTOP”) [...] identificó **dos tubos que interconectaban los registros sanitarios del Condominio a los registros pluviales a modo de “overflow”.** DTOP advirtió al Condominio Millennium que **esta conexión es ilegal y está catalogada de delito grave** de acuerdo al Código Penal de Puerto Rico y exhortó a discontinuar esta conducta de contaminación.

36. La administración del Condominio Millennium procedió a investigar de inmediato las causas del problema utilizando los servicios de S.R. Plumbing [...]. El personal de F&R observó la primera etapa de la investigación y autorizó a S.R. Plumbing a realizar el trabajo correctivo. El trabajo se realizó, pero **F&R se negó a pagar la factura sometida por S.R. Plumbing.**

37. [...] **problema de escape de agua potable** de volumen considerable que descarga al poceto sanitario al Este del edificio.

38. Se encontró además una **tubería pluvial que recoge los desagües al nivel del primer piso que termina en la tierra sin conectarse a sistema alguno,** conexiones al sistema sanitario inaceptables y tuberías con roturas como parte del sistema sanitario.

39. Uno de los apartamentos se inundó debido a **que las raíces de un árbol Ficus invadieron las tuberías**

**y la obstruyeron.** Dicho árbol fue **sembrado por el desarrollador ROCCA, demasiado cerca del edificio, sin guardar la debida distancia** para evitar este tipo de situaciones.

Constan en autos las alegaciones responsivas y defensas afirmativas del Sr. Robert Vizcarrondo, Triple-S, ROCCA, F&R y ACE.<sup>3</sup> En esencia, estos negaron las imputaciones en su contra.

En lo que compete a la cuestión planteada, el 6 de junio de 2022, la parte demandada-apelada presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial*.<sup>4</sup> Planteó que, como corolario de la doctrina de fuente colateral, Millennium no tenía derecho a continuar reclamando aquellas partidas que ya fueron compensadas por su aseguradora Mapfre, la cual concedió una indemnización como consecuencia del paso del huracán María.

Millennium interpuso su *Oposición*.<sup>5</sup> En su escrito negó la consideración de la doctrina de fuente colateral y la catalogó de irrelevante, toda vez que la reclamación de autos no versaba sobre la pérdida de cosas, sino por vicios de construcción, cuya causa de acción caducó en 2012. Razonó que los pagos realizados por Mapfre fueron por los daños causados por el siniestro atmosférico acontecido en 2017 y, por ende, no exoneraban a la parte demandada-apelada.

---

<sup>3</sup> Apéndice de la *Apelación*, págs. 872-876; 877-884; 885-891, con anejo a las págs. 892-894; 895-902; y 903-916, respectivamente. Surge del expediente que a Plusmech se le anotó la rebeldía el 13 de enero de 2016. Apéndice de la *Apelación*, págs. 81-82.

<sup>4</sup> Apéndice de la *Apelación*, págs. 426-445, con anejos a las págs. 446-602. La petición estaba apoyada en los documentos siguientes: **Exhibit 1** "Sworn Proof of Loss"; **Exhibit 2** Deposition de Carlos Ríos Pérez, productor de seguros de Millennium; **Exhibit 3** Reclamación de Millennium a Mapfre 2017-1272917; **Exhibit 4** Acta #19 Reunión Ordinaria de 10 de noviembre de 2020; **Exhibit 5** Contrato de Ejecución de Obra de Architectural Glass and Metals, LLC; **Exhibit 6** Contrato de Ejecución de Obra de R&V General Contractor Corp.; **Exhibit 7** Acta #26 Reunión Ordinaria de 13 de julio de 2021; **Exhibit 8** Cheque 1810786 de \$500,000.00 por la reclamación 2017-1272917; **Exhibit 9** Cheque 1822996 de \$2,172,090.04 por la reclamación 2017-1272917; **Exhibit 10** Cheque 1816639 de \$600,000.00 por la reclamación 2017-1272917.

<sup>5</sup> Apéndice de la *Apelación*, págs. 348-370, con anejos a las págs. 371-425. El escrito judicial se basó en los siguientes documentos: **Anejo 1** Varias facturas y pagos por trabajos realizados en el Condominio Millennium; **Anejo 2** *Resolución* de 23 de marzo de 2021 del TPI, mediante la cual denegó una previa solicitud de sentencia sumaria. Al respecto, véase, Apéndice de la *Apelación*, págs. 603-620; 621-640; 641-871.

El TPI evaluó las posturas de los contendientes y dictó la *Sentencia Parcial* apelada. En síntesis, descartó el pago de doble compensación a favor de Millennium, en cuanto a las partidas indemnizadas por su compañía aseguradora.

Inconforme, el 4 de abril de 2023, Millennium acudió ante nos mediante el recurso apelativo que nos ocupa y señaló la comisión de los siguientes errores:

**Primer Error:** Erró el TPI al resolver en un procedimiento de sentencia sumaria que los daños que el huracán María le causó a la apelante no solo tienen el mismo concepto y naturaleza de los daños por vicios de construcción que la apelante reclama en la Segunda Demanda Enmendada, sino que también el pago que Mapfre le hizo a la apelante se funda en un seguro por pérdida de cosa. Ambas conclusiones del TPI son erróneas porque los daños no son iguales ni la póliza de seguro contra daños a la propiedad constituye un seguro por pérdida de cosa.

**Segundo Error:** Erró el TPI al resolver que en casos de daños y perjuicios por vicios de construcción bajo el Artículo 1483 del Código Civil de 1930, los co-apelados tienen derecho a reducir su responsabilidad por el importe del pago que la parte apelante reciba por una reclamación bajo una póliza de seguro contra la propiedad. El efecto de este error del TPI es que, de ahora en adelante, en todas las demandas por vicios de construcción, la parte demandada se beneficiará de los pagos que la parte demandante reciba de su aseguradora por los daños que sufrió por razón de los huracanes María, Fiona o cualquier otro futuro evento atmosférico.

**Tercer Error:** Erró el TPI al resolver que la póliza de seguro que la apelante compró a [Mapfre] para asegurar el Condominio Millennium contra riesgos de huracán, fuego y terremotos constituye un seguro de cosa, por lo cual “procede desestimar de las alegaciones del demandante, aquellas sobre las deficiencias que presuntamente adolecen los elementos comunes sobre los cuales fue ya indemnizado por un tercero, su aseguradora Mapfre”.

La parte demandada-apelada presentó su *Alegato*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, resolvemos.

II

A.

La moción de sentencia sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. Procede en aquellos casos en los que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a los hechos materiales, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho. *Alicea Pérez v. Seguros Múltiples*, 2022 TSPR 86, 210 DPR \_\_ (2022);<sup>6</sup> *León Torres v. Rivera Lebrón*, 204 DPR 20 (2020); *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015); *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E.*, 192 DPR 7 (2014); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010). De igual forma, **puede dictarse sentencia sumaria parcial para resolver cualquier controversia que sea separable de las controversias restantes.** *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 212 (2010).

En nuestro ordenamiento jurídico, el mecanismo de sentencia sumaria está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36. En esencia, esta Regla dispone que para emitir una adjudicación de forma sumaria es necesario que, de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, y alguna otra evidencia, surja que no existe controversia real y sustancial en cuanto a ningún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, se debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente. Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, *supra*. Véanse, además, *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, pág. 430; *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012).

---

<sup>6</sup> Opinión de 30 de junio de 2022.

**La parte que promueve la moción de sentencia sumaria debe establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial o real en cuanto a algún hecho material.** *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 326 (2013); *Nieves Díaz v. González Massas*, *supra*, pág. 848; *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 137 (2006). El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que **un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable.** *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, pág. 213, que cita a J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, San Juan, Pubs. J.T.S., 2000, T. I, pág. 609; *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, *supra*, págs. 326-327. La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, *supra*, se refiere a estos hechos como “esenciales y pertinentes”. Por tanto, **la controversia en cuanto al hecho material tiene que ser real por lo que cualquier duda es insuficiente para derrotar una solicitud de sentencia sumaria.** *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 110; *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, págs. 213-214. La duda debe ser de naturaleza tal que permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes. *Íd.*

Por otro lado, la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, también regula de manera específica los requisitos de forma que debe cumplir la parte promovente de la moción de sentencia sumaria, así como la parte que se opone a esta. En cuanto al listado de hechos no controvertidos que la parte promovente debe exponer en su solicitud, esta tiene que desglosarlos en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada y otra prueba admisible que lo apoya. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, pág. 432. A su vez, **la parte que se opone a la moción de sentencia sumaria está obligada a citar específicamente los párrafos según enumerados**



**por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación** con cita a la página o sección pertinente. *Íd.* Solo procede dictar sentencia sumaria cuando surge de manera clara que, ante los hechos materiales no controvertidos, el promovido no puede prevalecer ante el Derecho aplicable y el Tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, págs. 109-110; *Const. José Carro v. Mun. Dorado, supra*, pág. 129; *Nieves Díaz v. González Massas, supra*, pág. 848.

En cuanto al estándar aplicable al Tribunal de Apelaciones al momento de revisar las determinaciones del foro primario de conceder o denegar mociones de sentencia sumaria, se ha establecido que debemos realizar una evaluación *de novo* de la controversia. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, pág. 116. En ese análisis estamos facultados a: (1) considerar los documentos que se presentaron ante el foro primario; (2) determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales, y (3) **revisar si se aplicó el Derecho de forma correcta**. *Íd.*, Véase, también, *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 335 (2004).

## **B.**

Conforme el derecho vigente a los hechos del presente caso, el Artículo 1483 del Código Civil de 1930, 31 LPRR sec. 4124, establecía un plazo decenal de caducidad, para exigir responsabilidad a un contratista por los vicios de construcción que causen la ruina de un edificio. En parte, la disposición rezaba:<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Cabe mencionar que, en el ordenamiento vigente, la disposición equivalente en el Código Civil de 2020 establece una responsabilidad objetiva:

Artículo 1541. — Responsabilidad objetiva.

Responden por los daños resultantes, aunque no incurran en culpa o negligencia, salvo cuando la causa del daño resulte de fuerza mayor:

[...]

El contratista de un edificio que se arruinase por vicios de la construcción responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de diez (10) años, contados desde que concluyó la construcción; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirigiere, si se debe la ruina a vicios del suelo o de la dirección. 31 LPRA sec. 10806 (g).

[...]

Según nuestro ordenamiento ha reconocido, el promotor del proyecto también podría tener responsabilidad decenal. Véase, *Acevedo Hernández v. Viñas Sorbá*, 111 DPR 633, 636 (1981).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha descrito las modalidades de *ruina* a la que se refiere el estatuto, la cual puede ser total, parcial, funcional o amenaza de ruina. *Rivera v. A & C Development Corp.*, 144 DPR 450, 465-466 (1997), que cita a *Maldonado Pérez v. Las Vegas Dev.*, 111 DPR 573, 574-575 (1981). Así pues, cada una de estas categorías comprenden sus propias características. “Existe **ruina total** cuando se compromete la solidez o estabilidad del edificio. La **ruina parcial** provoca el derrumbamiento de uno de los elementos estructurales del edificio, pero no la totalidad de este. La **amenaza de ruina** implica la degradación parcial de los elementos del edificio que, a su vez, compromete su solidez estructural o parte de esta”. *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 420 (2003). Por su parte, la **ruina funcional** no implica que los elementos vitales se encuentren amenazados, pero sí se afecta severamente su uso y disfrute. Esta se produce cuando los vicios de los que adolece la construcción presentan cualquiera de las siguientes situaciones: (1) amenazan la seguridad pública o estabilidad del edificio; (2) le causan un perjuicio grave al dueño; (3) tornan la obra en impropia para el uso

---

(f) el promotor, el contratista o el arquitecto, por los daños que cause a terceros la ruina de un edificio, durante el término de la garantía decenal, por razón de vicios de la construcción, del suelo o de la dirección de la obra. La responsabilidad por esta garantía es sin perjuicio de la responsabilidad del promotor, contratista o arquitecto por culpa o negligencia.

a que se le destina, o (4) exceden las medidas de las imperfecciones que cabe esperar razonablemente en una construcción. *Íd.*, págs. 420-421.

Al incoar una causa de acción por vicios de construcción, el demandante debe presentar evidencia que demuestre que los vicios de construcción del edificio provocan alguna de las modalidades de ruina. Con ello, se activa una presunción de culpa, negligencia o ambas en contra del contratista que estuvo a cargo de la construcción y del promotor. Activada la presunción, estos deben rebatir la prueba y demostrar que el edificio no está arruinado o que la ruina no se debió a su negligencia. **“Si no se presenta prueba para rebatir el hecho básico que da lugar a la presunción, el juzgador está obligado a dar por probado el hecho presumido”**. (Énfasis nuestro). *Íd.*, pág. 421. Esta presunción *juris tantum* se justifica en el interés público que inspira la norma de la referida disposición y en la dificultad de la prueba si el perjudicado tuviese el peso de demostrar la culpa del autor del daño. *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714, 728 (1986). Además, en el ejercicio de justipreciar la naturaleza de los alegados vicios de construcción para determinar si comprenden algún tipo de ruina, la primera instancia judicial debe examinar la gravedad del defecto y el tiempo de su aparición. *Interstate Gen. Corp. v. Soto*, 113 DPR 298, 300 (1982). Por lo dicho, de ordinario, este tipo de casos no debe resolverse por sentencia sumaria. *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell, supra*.

Finalmente, **con relación a los remedios a conceder, prima la reparación *in natura* siempre que esta sea posible, aunque no se excluye otro tipo de indemnización**. Pedro J. Cabán Vales, *La Responsabilidad Civil por Vicios de la Construcción en España y Puerto Rico*, Dykinson, S.L., 2013, pág. 252. La doctrina ha reconocido que los daños indemnizables son amplios, por lo que **se**

**podrán reclamar los quebrantos patrimoniales o morales que la ruina hubiese producido.** *Íd.*, pág. 255. A tales efectos, **es reclamable la indemnización por daños emergentes** como, por ejemplo, las reparaciones necesarias y urgentes satisfechas por los afectados; los gastos derivados de los informes técnicos sobre el estado del edificio solicitados con anterioridad a la reclamación; e incluso, el lucro cesante por ingresos netos dejados de percibir. *Íd.*, págs. 255-256.

### C.

En nuestra jurisdicción, tanto en el ordenamiento anterior como en el vigente,<sup>8</sup> **la indemnización por daños es de naturaleza reparadora.** Cód. Civ. PR (1930), 31 LPRA sec. 5141. Por excepción, “la doctrina de la fuente colateral impide que el causante de un daño deduzca del importe de la indemnización la compensación o los beneficios que haya recibido el perjudicado de una tercera persona o entidad, no relacionada con el demandado”. *Silva Soto v. Suiza Dairy Corporation*, 2023 TSPR 14, pág. 5, 211 DPR \_\_ (2023);<sup>9</sup> *Futurama Import Corp. v. Trans Caribbean*, 104 DPR 609, 611-612 (1976). La doctrina de la fuente colateral se asienta en el principio de que el causante de un daño “no debería beneficiarse del derecho de un demandante a los beneficios provenientes de un tercero que sufragan parte de los gastos que corresponden al causante del daño”. *Silva Soto v. Suiza Dairy Corporation*, *supra*, pág. 6, que cita con aprobación a James L. Branton, *The Collateral Source Rule*, 18 St. Mary's L.J. 883, 884 (1987).

No obstante, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha rechazado la aplicación automática de la doctrina. *Futurama Import Corp. v. Trans Caribbean*, *supra*, pág. 614. Más bien **se favorece el**

<sup>8</sup> El equivalente Artículo 1536 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 10801, que versa sobre la responsabilidad por culpa o negligencia, dispone: “La persona que por culpa o negligencia causa daño a otra, viene obligada a repararlo”.

<sup>9</sup> Opinión de 13 de febrero de 2023.

**examen caso a caso, para identificar las circunstancias particulares de los hechos, la naturaleza del daño sufrido y el examen del origen y propósito o razón de ser del beneficio colateral de que se trate.** Bajo este crisol se podrá determinar la improcedencia o la justificación de la acumulación de compensaciones. *Íd.*

En cuanto a la normativa atinente a los seguros, el Alto Foro ha expresado la necesidad de distinguir entre los “seguros de cosas y los seguros sobre la vida o contra accidentes susceptibles de ocurrirle a las personas”. *Íd.* Por igual, al determinar la procedencia o no de esta excepción doctrinal, es importante ponderar si la suma que la parte perjudicada ha recibido de un tercero extinguió la causa de acción y se ha reparado el daño sufrido; o se trata de una suma abonada por otro título, en cuyo escenario, se conserva la acción contra el autor del daño. *Íd.*, pág. 613.

### III

En la presente causa, Millennium aduce que el TPI incidió al relevar a la parte demandada-apelada de responder por ciertas partidas reclamadas como vicios de construcción en la *Segunda Demanda Enmendada*, por haber sido compensados por Mapfre como parte de los daños causados por el huracán María. Alega que los daños no tienen el mismo concepto y naturaleza, así como que una póliza contra riesgos de huracán, fuego y terremotos no constituye un seguro por pérdida de cosas.

Por su intrínseca relación, atenderemos los señalamientos en conjunto. Antes, como cuestión de umbral, constatamos que tanto la solicitud de sentencia sumaria, así como su oposición cumplieron sustancialmente con los requisitos formales reglamentarios. Igualmente, luego de una revisión *de novo* del expediente, consideramos que el TPI contaba con los elementos necesarios para adjudicar sumariamente el asunto de Derecho planteado.

En este caso, no existen controversias en cuanto a que, con posterioridad a la presentación de la acción civil del título por varios vicios de construcción, Millennium reclamó a Mapfre ciertos daños sufridos en el edificio como consecuencia del huracán María. Ciertamente, entre la *Segunda Demanda Enmendada* al palio del Artículo 1483, *supra*, y la reclamación 2017-1272917 coinciden determinadas partidas. Según se desprende del expediente, estas fueron compensadas por la aseguradora y corregidas como resultado de sendos contratos de ejecución de obra suscritos entre Millennium, Architectural Glass and Metals LLC y R&V General Contractor Corp.<sup>10</sup>

Somos del criterio que las aludidas partidas constituyen elementos físicos del condominio, debidamente asegurados e indemnizados, por lo que no se justifica una doble compensación. Recuérdese que el Máximo Foro ha expresado la necesidad de distinguir entre los seguros de cosas de aquellos que aseguran la vida o riesgos susceptibles de ocurrirle a las personas. Este no es el caso. Sin embargo, es importante constatar si la causa de acción se extinguió por completo con la indemnización o si se trata de una suma abonada por otro título, que no extingue en su totalidad la reclamación.

Al respecto, opinamos que la indemnización conferida por Mapfre, por virtud de la póliza de seguros, tuvo el efecto de extinguir algunas de las reclamaciones de la *Segunda Demanda Enmendada*. “Cuando la víctima es indemnizada, el perjuicio ha desaparecido”. *Futurama Import Corp. v. Trans Caribbean, supra*, pág. 613. Por ende, si en efecto, se concluye la existencia de vicios de construcción, Millennium está impedida de recibir una doble indemnización por dichas reclamaciones. En concreto, se excluye la

---

<sup>10</sup> Apéndice de la *Apelación*, págs. 446; 555-565; 576-593.

compensación por la manufactura, remoción e instalación de la claraboya (“skylight”), los extractores de aire, los extractores de humo, la impermeabilización del techo, el empañetado de las paredes exteriores y parapetos, el reemplazo de drenajes pluviales en la azotea, la reparación de grietas y el empañetado del edificio de estacionamiento.<sup>11</sup>

Ahora bien, según esbozamos, la reparación de daños al palio de la responsabilidad del contratista y el promotor por vicios de construcción es amplia. En consecuencia, independientemente que las partidas mencionadas hayan sido cubiertas, como parte de los pagos desembolsados, por Mapfre, de no rebatirse la presunción a favor de Millennium al amparo del Artículo 1483, *supra*, y así probarse en su día, no se entenderán satisfechos los gastos incurridos por la parte demandante-apelante para mitigar los daños, ni los perjuicios patrimoniales y morales sufridos, incluyendo deducibles y aquellos derivados de las alegadas violaciones a los códigos de construcción y las presuntas incongruencias entre la construcción y los planos.

#### IV

Por los fundamentos antes expuestos, se modifica la *Sentencia Parcial* apelada a los efectos de dar por satisfechas únicamente las reparaciones *in natura*, no los daños morales y patrimoniales, los cuales de no rebatirse la presunción a favor de Millennium al amparo del Artículo 1483, *supra*, y así probarse en su día, no se entenderán satisfechos los gastos incurridos por la parte demandante-apelante para mitigar los daños, ni los perjuicios patrimoniales y morales sufridos, incluyendo deducibles y aquellos

---

<sup>11</sup> Refiérase a la deposición del Sr. Carlos Ríos Pérez, Productor de Seguros de Millennium, en el Apéndice de la *Apelación*, págs. 465-468, 471-476, 481-482; al *Informe* de ROV Engineering, en el Apéndice de la *Apelación*, págs. 533-534, 544, 547-548; al *Contrato* con Architectural Glass and Metals, en el Apéndice de la *Apelación*, pág. 555; y al *Contrato* con R&V General Contractor, en el Apéndice de la *Apelación*, págs. 578-579.

derivados de las alegadas violaciones a los códigos de construcción y las presuntas incongruencias entre la construcción y los planos, derivados de la ruina; así modificada, se confirma.

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

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