Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

PATILLAS HOUSE LLC.; JOHN TEAGUE Parte Peticionaria v. DONALD CRAIG FURNESS; JANNIS HENNING FURNESS Y OTROS Parte Recurrida	TA2026CE01096	*Certiorari* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Guayama Caso Núm. PA2024CV00043 Sobre: Daños, Daños por Vicio de Construcción, Impericia Profesional; Nulidad de Contrato

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, el Juez Rodríguez Flores y la Jueza Díaz Rivera

Rodríguez Flores, juez ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de septiembre de 2026.

Comparece ante nos, Patillas House, LLC. ("Patillas House") y el Sr. John Teague ("señor Teague") (en conjunto, "parte demandante-peticionaria"), y nos solicitan que revoquemos la *Minuta Resolución* dictada el 20 de mayo de 2026 y notificada el 2 de julio de 2026 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Guayama.[1] Mediante esta, el referido foro determinó conceder las mociones eliminatorias radicadas por el Sr. Donald Craig Furness, su esposa, la Sra. Janis Hennif Furness y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por estos (en conjunto, "señores Furness").[2] En consecuencia, no permitió el informe pericial presentado por la parte peticionaria, por ser de tres o cuatro años posteriores a la adquisición de la propiedad. Razonó que la inspección por expertos profesionales se realizaba previo a la compraventa, no después.

---

[1] Entrada núm. 206 del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC).
[2] Entrada núm. 174-175 del SUMAC.

Examinado los escritos de las partes, así como los documentos que obran en autos, y por los fundamentos que se exponen a continuación, *revocamos* la *Resolución* recurrida.

I.

El 8 de marzo de 2024, Patillas House y el señor Teague radicaron una *Demanda* sobre dolo, anulación de contrato, daños y perjuicios e impericia notarial en contra de los señores Furness, el Sr. Michael K. McCarty Geiger ("señor McCarty Geiger") y el Lcdo. Carlos A. Rosario,[3] entre otros (en conjunto "parte recurrida-demandada").[4] En esencia, arguyeron que, el 5 de marzo de 2022, los señores Furness, a sabiendas, les vendieron una propiedad que adolecía de vicios ocultos. En particular, destacaron que adquirieron la propiedad, bajo la creencia de que el muelle adyacente les pertenecía. No obstante, alegaron que, tras el paso del huracán Fiona, el muelle se destruyó y que al momento de reconstruir el mismo, el ingeniero que contrataron les indicó que probablemente este era ilegal. Tras ello, manifestaron que ese ingeniero descubrió defectos ocultos en la construcción del techo de la propiedad, así como la presencia de comején, moho negro, grietas y fallas estructurales en las columnas de soporte de la estructura. Esbozaron, que constataron la ilicitud del muelle, y que, por ende, el mismo no se podía reconstruir. Así pues, solicitaron al tribunal que: declarara la invalidez del contrato de promesa de compraventa; ordenara la resolución de la compraventa y de la hipoteca; condenara a la parte demandada a indemnizar a la parte demandante por todos los daños causados; y ordenara a la parte demandada a restituir la suma de $310,000.00 a la parte demandante.

---

[3] El 23 de octubre de 2024, el TPI dictó *Sentencia Parcial* desestimando la reclamación habida en contra del Lcdo. Carlos A. Rosario; Véase, Entrada núm. 60 del SUMAC.

[4] Entrada núm. 1 del SUMAC.

Luego, el 15 de agosto de 2024, los señores Furness sometieron su *Contestación a demanda y reconvención*.[5] En esencia, negaron las alegaciones de la demanda y levantaron defensas afirmativas. Solicitaron la desestimación de la demanda e instaron una *Reconvención* bajo el fundamento de que la parte peticionaria le adeudaba la cantidad de $414,769.00, más intereses, por concepto de la compraventa efectuada. Además, solicitaron compensación por los daños y perjuicios sufridos, así como daños punitivos por abuso del derecho.

El 31 de octubre de 2024, el señor McCarty Geiger presentó su *Contestación a demanda* y levantó defensas afirmativas.[6]

Tras varias incidencias procesales, el 18 de febrero de 2025, la parte demandante radicó una *Moción en cumplimiento de orden* en la cual anunció al Ing. Rolando García González ("ingeniero García González") como su perito.[7]

El 19 de marzo de 2026, la parte demandada sometió una *Moción conjunta en cumplimiento de orden* acompañando el *Informe de Conferencia con Antelación a Juicio*.[8] Allí la parte demandante incluyó el informe pericial del ingeniero García González como documento propuesto en cuanto a su autenticidad y admisibilidad. Sin embargo, dicho informe y testimonio pericial fue objetado por la parte demandada, por alegadamente ser irrelevante, y no cumplir con las Reglas de Evidencia, la Ley 147 del 2016, ni con la Ley 173 del 2016.

Posterior a ello, el 20 de marzo de 2025, la parte demandante presentó otra *Moción en cumplimiento de orden*.[9] En esta adjuntó el informe pericial del ingeniero García González, conforme fuera

---

[5] Entrada núm. 45 del SUMAC.
[6] Entrada núm. 61 del SUMAC.
[7] Entrada núm. 74 del SUMAC.
[8] Entrada núm. 170 del SUMAC.
[9] Entrada núm. 78 del SUMAC.

ordenado por el tribunal el 19 de febrero de 2025 en la vista de *Status Conference*.[10]

El 30 de marzo de 2026, la parte demandada presentó *Moción conjunta objetando la admisibilidad de la evidencia testifical, documental y pericial del ingeniero Rolando García González según anunciada por la parte demandante*.[11] Reiteró lo anticipado en el Informe de Conferencia con Antelación a Juicio y recalcó que el informe del ingeniero García González era informativo, no forense, y que no pretendía explicar el origen de los daños observados, ni posibles soluciones. Por lo cual, solicitó que se ordenara la eliminación del testimonio e informe pericial del ingeniero García González.

Tras ello, el 20 de mayo de 2026, se celebró la *Vista para Marcar Prueba* y se dictó la *Minuta Resolución* recurrida. En esta el TPI determinó conceder las mociones eliminatorias radicadas por la parte demandada.[12] En consecuencia, no permitió el informe pericial presentado por la parte demandante. En particular, el TPI determinó lo siguiente:

> El tribunal manifiesta que le preocupa en cuanto a estos aspectos periciales la contemporaneidad de estos. Fueron hechos el año pasado y normalmente se hace una inspección previa a la compraventa de las propiedades. Hace referencia al propósito de las inspecciones. Continúa expresándose sobre su preocupación en cuanto a la producción de informe pericial y tiene cuestionamiento sobre su admisibilidad en esta etapa.
>
> […]
>
> El tribunal manifiesta en cuanto al informe pericial de tres o cuatro años posterior a la adquisición de la propiedad tendrá que conceder esa moción eliminatoria y no permitirlo. Todos estos informes de inspección se hacen previo a las compraventas de las propiedades. No puede pretender acudir al tribunal luego de haber adquirido la propiedad por las razones que sean encontrar unos daños. Continúa expresándose.
>
> […]
>
> El tribunal manifiesta que para eso son las inspecciones por expertos profesionales. La inspección se hace previo a la compraventa, no después.

---

[10] Entrada núm. 77 del SUMAC.
[11] Entrada núm. 174 del SUMAC.
[12] Entrada núm. 174-175 del SUMAC.

> […]
>
> El tribunal manifiesta que llega tardía, ya que la inspección se hace previo a la compra. Continúa expresándose sobre el proceso de inspección. Señala que está inclinado a eliminar esa parte[.]

Inconforme, el 19 de agosto de 2026, la parte peticionaria acudió mediante *Petición de Certiorari* ante esta curia y señaló la comisión de los siguientes errores:[13]

> **PRIMER ERROR**: El TPI erró y abusó de su discreción al excluir al perito de la parte peticionaria durante la vista para marcar prueba sin aplicar las Reglas 403, 702 y 703 de Evidencia.
>
> **SEGUNDO ERROR**: El TPI erró y abusó de su discreción al excluir al perito de la parte peticionaria bajo el único fundamento de que el informe pericial preparado, por las alegaciones de vicios ocultos, se preparó años posteriores a la compraventa de la propiedad.

Ese mismo día, la parte peticionaria radicó una *Moción de auxilio de jurisdicción* solicitando la paralización del caso ante el TPI, por estar señalado el juicio en su fondo para los días 6, 7 y 8 de octubre de 2026.[14]

El 20 de agosto de 2026, intimamos *Resolución* concediendo a la parte recurrida hasta el 28 de agosto de 2026, para que se expresara en cuanto al auxilio de jurisdicción, y para mostrar causa por la cual no se deba expedir el recurso.[15]

Así, el 27 de agosto de 2026, los señores Furness radicaron su *Oposición a petición de certiorari civil presentado por la parte peticionaria Patillas House LLC y John Teague.*[16]

En igual fecha, recibimos una *Moción uniéndonos formalmente a la oposición a petición de certiorari* por parte del señor McCarty Geiger.[17]

Habiendo quedado perfeccionado el recurso, procedemos a resolver.

---

[13] Entrada núm. 1 del SUMAC-TA.
[14] Entrada núm. 2 del SUMAC-TA.
[15] Entrada núm. 3 del SUMAC-TA.
[16] Entrada núm. 4 del SUMAC-TA.
[17] Entrada núm. 5 del SUMAC-TA.

II.

A.

El *certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de superior jerarquía puede revisar, a su discreción, una decisión interlocutoria de un tribunal inferior.[18]

Para determinar si procede la expedición de un auto de *certiorari* en el que se recurre de alguna determinación post sentencia, debemos acudir directamente a lo dispuesto en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones.[19]

Así, a los fines de ejercer sabiamente nuestra facultad discrecional en la consideración de los asuntos planteados mediante el recurso, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, establece que este foro apelativo intermedio tomará en consideración los siguientes criterios al determinar si procede o no la expedición de un auto de *certiorari*:

> A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
>
> B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
>
> C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
>
> D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
>
> E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
>
> F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
>
> G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Lo anterior impone a este Tribunal la obligación de ejercer prudentemente su juicio al intervenir con el discernimiento del foro de instancia, de forma que no se interrumpa injustificadamente el

---

[18] *Caribbean Orthopedics v. Medshape et al.,* 207 DPR 994, 1004 (2021); *800 Ponce De León v. AIG,* 205 DPR 163, 174 (2020).

[19] Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, según enmendada, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

curso corriente de los casos ante ese foro.[20] Por tanto, de no estar presente ninguno de los criterios esbozados, procede abstenernos de expedir el auto solicitado para que continúen sin mayor dilación los procedimientos del caso ante el foro primario.

B.

La Regla 23 de las de Procedimiento Civil dispone lo relacionado al descubrimiento de prueba: "[e]l descubrimiento de prueba persigue […]: (1) minimizar las controversias litigiosas; (2) obtener la evidencia que va a ser utilizada durante el juicio, evitando así posibles sorpresas; (3) facilitar la búsqueda de la verdad, y (4) perpetuar evidencia".[21]

Nuestras Reglas de Procedimiento Civil "proveen una serie de mecanismos que las partes pueden utilizar para descubrir, obtener o perpetuar la prueba necesaria para sustanciar sus alegaciones en el acto del juicio".[22]

Es norma reiterada que el descubrimiento de prueba debe ser amplio y liberal.[23] En virtud de ello, la Regla 23.1 (a) de las de Procedimiento Civil, *supra*, establece lo siguiente:

> El alcance del descubrimiento de prueba, a menos que sea limitado de algún modo por el tribunal, en conformidad con las disposiciones de estas reglas, será como sigue:
>
> (a) *En general*. Las partes podrán hacer descubrimiento sobre cualquier materia, no privilegiada, que sea pertinente al asunto en controversia en el pleito pendiente, ya se refiera a la reclamación o defensa de cualquier otra parte, (…). No constituirá objeción el que la información solicitada sea inadmisible en el juicio, siempre que exista una probabilidad razonable de que dicha información conduzca al descubrimiento de evidencia admisible.[24]

Es decir, el descubrimiento de prueba está limitado a dos aspectos: (1) que el asunto que se pretende descubrir sea pertinente a la controversia que se dirime, y (2) que no sea materia privilegiada.

---

[20] *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).
[21] 32 LPRA Ap. V, R. 23; *Rivera et al. v. Arcos Dorados et al.*, 212 DPR 194, 203 2023); *Berríos Falcón v. Torres Merced*, 175 DPR 962, 971 (2009); *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 152 (2000).
[22] *Scotiabank v. ZAF Corp. et al.*, 202 DPR 478, 490 (2019) (citando a *Rivera y Otros v. Bco. Popular*, supra, págs. 151-152).
[23] *Rivera et al. v. Arcos Dorados et al., supra*; *Scotiabank v. ZAF Corp. et al.*, supra.
[24] 32 LPRA Ap. V, R. 23.1 (a).

El concepto de pertinencia se debe interpretar en términos amplios.[25] Por lo tanto, para que una materia pueda ser objeto de descubrimiento de prueba, basta con que exista una posibilidad razonable de relación con el asunto en controversia.[26] No obstante, "[e]l concepto de pertinencia tiene que interpretarse de manera cónsona con el principio rector de las reglas procesales: lograr la solución de las controversias de forma justa, rápida y económica".[27]

Por su parte, la materia privilegiada es "aquella que se encuentra dentro del alcance de alguno de los privilegios reconocidos en las Reglas de Evidencia".[28] La materia privilegiada, aunque fuera pertinente, queda excluida del alcance del descubrimiento de prueba.[29]

Los tribunales tienen amplia discreción para regular el ámbito del descubrimiento de prueba, pues es su obligación garantizar una solución justa, rápida y económica del caso, sin ventajas para ninguna de las partes.[30] La Regla 23.2 de las de Procedimiento Civil, *supra*, permite limitar el descubrimiento de prueba y autoriza al foro primario a emitir órdenes dirigidas a proteger a las partes u otras personas de hostigamiento, perturbación, opresión y gastos o molestias indebidas en el desarrollo del descubrimiento de prueba.[31] Específicamente, la Regla 23.2 de las de Procedimiento Civil, *supra*, dispone, en lo pertinente, que:

> (a) El tribunal, a iniciativa propia o a solicitud de parte, podrá limitar el alcance de los métodos de descubrimiento de prueba si determina lo siguiente:
>
> (1) Que la prueba que se pretende descubrir es un duplicado de otra prueba o es irrazonablemente acumulativa;
>
> (2) que la prueba puede obtenerse mediante otra forma más conveniente, menos onerosa y costosa para la parte a quien se le solicita;

---

[25] *ELA v. Casta*, 162 DPR 1, 12 (2004).
[26] *Íd.*, pág. 13.
[27] *General Electric v. Concessionaires, Inc.*, 118 DPR 32, 40 (1986).
[28] *Ponce Adv. Med. v. Santiago González et al.*, 197 DPR 891, 899 (2017).
[29] *Íd.*
[30] *Rivera et al. v. Arcos Dorados et al.,* supra, págs. 203-204; *Rivera y otros v. Bco. Popular*, supra, pág. 154.
[31] *Ortiz Rivera v. ELA*, 125 DPR 65, 70–71 (1989).

> (3) que la parte que solicita la prueba haya tenido oportunidad de obtenerla, o
>
> (4) que los costos para obtener la prueba exceden el beneficio que ésta puede aportar al caso.
>
> (b) A solicitud de una parte o de la persona en relación con la cual se utiliza el descubrimiento, presentada mediante moción acompañada, de una certificación indicativa de que esta ha intentado de buena fe resolver la controversia sobre el descubrimiento conforme lo dispuesto en la Regla 34.1 de este apéndice, y por justa causa, el tribunal podrá emitir cualquier orden que requiera en justicia para proteger a dicha parte o persona de hostigamiento, perturbación u opresión, así como cualquier molestia o gasto indebido…[32]

Cónsono con lo anterior, y como parte de la discreción concedida a los foros primarios en torno al descubrimiento de prueba, estos están facultados para dictar cualquier orden que entienda justa o necesaria respecto a alguna parte que se negase a descubrir lo solicitado u ordenado.

C.

Nuestro Tribunal Supremo ha definido un perito como aquella persona que, a través de la educación o la experiencia, desarrolla un conocimiento o destreza sobre una materia, de manera que puede formar una opinión que sirva de ayuda al juzgador.[33] Así pues, la Regla 702 de Evidencia, permite el testimonio pericial cuando el conocimiento científico, técnico o especializado ayude al tribunal a entender la prueba o a determinar un hecho en controversia.[34] A tono con ello, la Regla 703 de Evidencia dispone que:

> (A) Toda persona está calificada para declarar como testigo pericial si posee especial conocimiento, destreza, experiencia, adiestramiento o instrucción suficiente para calificarla como experta o perita en el asunto sobre el cual habrá de prestar testimonio. Si hubiere objeción de parte, dicho especial conocimiento, destreza, adiestramiento o instrucción deberá ser probado antes de que la persona testigo pueda declarar como perita.
>
> (B) El especial conocimiento, destreza, experiencia, adiestramiento o instrucción de una persona que es testigo pericial podrá ser probado por cualquier evidencia admisible, incluyendo su propio testimonio.
>
> (C) La estipulación sobre la calificación de una persona perita no es impedimento para que las partes puedan presentar prueba sobre el valor probatorio del testimonio pericial.

---

[32] 32 LPRA Ap. V, R. 23.2.
[33] *McNeil Healthcare, LLC v. Mun. Las Piedras I*, 206 DPR 659, 677 (2021); S*.L.G. Font Bardón v. Mini-Warehouse*, 179 DPR 322, 338 (2010).
[34] 32 LPRA Ap. VI, R. 702.

De modo que, una persona cualificada conforme a la precitada regla podrá declarar mediante opinión o de otra manera.[35] No obstante, la cualificación de una persona como perito no impide que las partes presenten prueba dirigida a impugnar o sostener el valor probatorio del testimonio, el cual dependerá de:

> (a) si el testimonio está basado en hechos o información suficiente;
>
> (b) si el testimonio es el producto de principios y métodos confiables;
>
> (c) si la persona testigo aplicó los principios y métodos de manera confiable a los hechos del caso;
>
> (d) si el principio subyacente al testimonio ha sido aceptado generalmente en la comunidad científica;
>
> (e) las calificaciones o credenciales de la persona testigo; y
>
> (f) la parcialidad de la persona testigo. Regla 702 de Evidencia, *supra*, R. 702.

Ahora bien, **la cualificación de una persona como perito no obliga al juzgador a aceptar sus conclusiones.**[36] **Ello pues, el tribunal tiene facultad para rechazarlo cuando, luego de evaluar el testimonio pericial, concluye que este no merece credibilidad**.[37]

Por su parte, la Regla 403 de Evidencia contempla lo relacionado a la evidencia pertinente que puede ser excluida.[38] En particular, esta establece que la admisibilidad del testimonio pericial está sujeta al análisis de los factores allí enumerados, estos son: (a) riesgo de causar perjuicio indebido; (b) riesgo de causar confusión; (c) riesgo de causar desorientación del Jurado; (d) dilación indebida de los procedimientos; y (e) innecesaria presentación de prueba acumulativa. [39] Por tanto, aun cuando la evidencia sea pertinente, puede excluirse si su valor probatorio queda sustancialmente superado por los antes mencionados factores.

---

[35] 32 LPRA Ap. VI, R. 703.
[36] *S.L.G. Font Bardón v. Mini-Warehouse*, *supra,* pág. 346, citando a *Pueblo v. Dones*, 56 DPR 211, 222 (1940).
[37] *Íd.* Énfasis nuestro.
[38] 32 LPRA Ap. VI, R. 403.
[39] *Íd.*

De otro lado, lo que se refiere a la eliminación de un testimonio pericial como sanción, nuestro Tribunal Supremo ha reiterado que solo debe utilizarse en circunstancias especiales, dado que ello es una sanción extrema, análoga a la desestimación.[40]

III.

En esencia, la parte peticionaria nos indica que incidió y abusó de su discreción el TPI al excluir a su perito: (1) sin aplicar las Reglas 403, 702 y 703 de Evidencia; (2) bajo el fundamento de que el informe pericial sobre vicios ocultos que este preparó se confeccionó años posteriores a la compraventa de la propiedad. Asevera que anunció a su perito a tiempo, entregó su informe pericial en el descubrimiento de prueba, y que el perito fue depuesto por la parte recurrida. Puntualiza, incluso, que los abogados de la parte recurrida estuvieron presentes el día de la inspección de la propiedad, por lo que no hubo un elemento sorpresa. Así, añade que, la exclusión de un perito previo al juicio es una alternativa que posee el tribunal para sancionar a una parte por su incumplimiento, lo cual no es de aplicación al caso de epígrafe. Por lo cual, reitera su solicitud en cuanto a que se revoque la *Minuta Resolución* recurrida y se permita el testimonio de su perito, así como su informe.

En cambio, la parte recurrida señala que ninguno de los errores se cometió. Arguye que el informe pericial preparado por el perito de la parte peticionaria fue impugnado por ser irrelevante en el proceso de asistir al tribunal, por lo cual, el testigo, así como su informe, son inadmisibles. De modo que, solicita se mantenga en vigor el dictamen del TPI.

Conforme fuera reseñado previamente, una parte puede presentar prueba pericial para probar sus alegaciones, sujeto al cumplimiento de los requisitos preceptuados en las Reglas de

---

[40] *Rivera et. al. v. Arcos Dorados et al.*, 212 DPR 194, 206 (2023) citando a *Valentín v. Mun. De Añasco*, 145 DPR 887, 895 (1998).

Evidencia. Si dicho testigo cumple con lo allí esbozado, y posee conocimiento científico, técnico o especializado que ayude al tribunal a entender la prueba o a determinar un hecho en controversia, procede que se permita su testimonio. Nótese que, tal cual esbozado, permitir el testimonio no es sinónimo de que el tribunal le debe entera fe y crédito a sus conclusiones. Por el contrario, luego de evaluar el testimonio, el tribunal puede concederle al perito la credibilidad que entienda este merezca. Además, recordemos que, conforme a nuestra jurisprudencia, la exclusión de prueba pericial se utiliza como una sanción extrema, análoga a la desestimación, por lo que solo debe usarse cuando ya se ha apercibido previamente a una parte sobre su incumplimiento.

En el caso de autos el TPI, previo al juicio, denegó la presentación del informe pericial, así como el testimonio del perito anunciado por la parte peticionaria. Lo anterior sin que la parte peticionaria incurriese en incumplimiento alguno y descansando en el fundamento de que el informe pericial sobre vicios ocultos fue preparado posterior a la compraventa.

Así pues, tras una sosegada evaluación del expediente ante nuestra consideración, coincidimos con la apreciación de la parte peticionaria en cuanto a que el tribunal de instancia se extralimitó en su discreción. Concretamos que no surge de los autos que la parte peticionaria hubiese incurrido en algún incumplimiento, por lo tanto, el negar de plano la presentación de prueba pericial se aparta de la normativa vigente en nuestro ordenamiento jurídico.

Igualmente, nos convence el señalamiento de la parte peticionaria con respecto a que, en los casos de vicios ocultos, el informe pericial que se presente debe ser posterior a la compraventa de la propiedad. Ello puesto que, una reclamación de dicha naturaleza requiere que se pruebe que, en efecto, el vicio no era visible, pues fue ocultado o tapado. Es decir, para que progrese una

acción por vicios ocultos, tiene que tratarse de vicios que la parte desconocía previo a la compra de la propiedad.

Expuesto lo anterior, no vislumbramos razón para excluir de plano al perito propuesto por los peticionarios, ni su informe. La prueba pericial guarda relación con la controversia en el pleito y fue anunciada oportunamente. Además, la parte recurrida tuvo la oportunidad de deponerle. En vista de ello, concluimos que el TPI incidió al denegar la prueba pericial previo a la celebración del juicio.

Aclaramos que este tribunal apelativo no está anticipando la credibilidad del perito propuesto, pues el tribunal de instancia tiene facultad de rechazar total o parcialmente las conclusiones del perito si determinara que estas carecen de credibilidad, fundamento o valor persuasivo.

En fin, colegimos que el remedio adecuado no era excluir de plano el testimonio propuesto por la parte peticionaria, sino permitirlo, sujeto a las correspondientes determinaciones de admisibilidad, credibilidad y valor probatorio.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, *revocamos* la *Minuta Resolución* recurrida y devolvemos el caso ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Guayama, para la continuación de los procedimientos, a tenor con lo aquí dispuesto.

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

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