ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL VI

SUCESIÓN DE MODESTO RIVERA TORRES compuesta por LILLIAM IBETTE RIVERA RAMOS y LUZ ENILDA RIVERA RAMOS; JUANA RAMOS ÁLVAREZ, Recurrida, v. **MILDRED HUERTAS SOLÁ**; MARÍA ELISA RAMÍREZ; ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS DEL CONDOMINIO SAN FRANCISCO JAVIER; OPTIMA INSURANCE COMPANY; SEGUROS A,B,C; FULANO DE TAL, Peticionaria.	KLCE201501668	*CERTIORARI* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón. Civil Núm.: D DP2012-0351. Sobre: Daños y perjuicios.
SUCESIÓN DE MODESTO RIVERA TORRES compuesta por LILLIAM IBETTE RIVERA RAMOS y LUZ ENILDA RIVERA RAMOS; JUANA RAMOS ÁLVAREZ, Recurrida, v. MILDRED HUERTAS SOLÁ; **MARÍA ELISA RAMÍREZ**; ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS DEL CONDOMINIO SAN FRANCISCO JAVIER; OPTIMA INSURANCE COMPANY; SEGUROS A,B,C; FULANO DE TAL, Peticionaria.	KLCE201501682	*CERTIORARI* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón. Civil Núm.: D DP2012-0351. Sobre: Daños y perjuicios.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Romero García.

Romero García, jueza ponente.

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de noviembre de 2015.

La parte peticionaria, compuesta por Mildred Huertas Solá (Sra.

Huertas) y María Elisa Ramírez (Sra. Ramírez), instó los presentes recursos de *certiorari* el 29 y 30 de octubre de 2015, respectivamente.

Examinados estos, este Tribunal, previo acuerdo de las juezas que forman el Panel VI, ordenan la consolidación del caso núm. KLCE201501682 con el caso núm. KLCE201501668. Ello, al amparo de la Regla 80.1 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, y por ambos recursos estar relacionados y ser el KLCE201501668 el de mayor antigüedad.

Mediante los referidos recursos, la parte peticionaria solicitó que revoquemos la *Resolución* emitida el 29 de junio de 2015, notificada el 8 de julio de 2015, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón[1]. En virtud de esta el foro recurrido resolvió, entre otros asuntos, que no procedía dictar sentencia sumariamente a favor de la parte peticionaria.

Examinada la solicitud de dicha parte, así como la resolución interlocutoria cuya revisión se solicita, concluimos que no procede la expedición del auto.

I.

El 20 de diciembre de 2011, la parte recurrida instó una demanda de daños y perjuicios contra la parte peticionaria, Optima Insurance Co., la Asociación de Condóminos del Condominio San Francisco Javier y varios demandados desconocidos. Allá para el 13 de enero de 2011, la parte recurrida adquirió una propiedad de la Sra. Huertas, por conducto de la Sra. Ramírez, que fungió como corredora de bienes raíces. Alegó que la parte peticionaria actuó con dolo, al no advertirle sobre los vicios y defectos que presuntamente afectan ciertas áreas del condominio.

En lo pertinente para la presente controversia, el 29 de junio de 2015, el foro recurrido emitió la *Resolución y Orden* impugnada ante nos. En ella, atendió varias mociones dispositivas sometidas para su

[1] El 21 de julio de 2015, la Sra. Huertas solicitó la reconsideración. Por su parte, el 23 de julio de 2015, la Sra. Ramírez también solicitó la reconsideración. Estas fueron declaradas sin lugar mediante una resolución emitida el 23 de septiembre de 2015, notificada el 30 de septiembre de 2015.

consideración[2]. En síntesis, la parte peticionaria adujo que la causa de acción de la parte recurrida es una de saneamiento por vicios ocultos y que dicha acción está prescrita. Además, señaló que surge del contrato de compraventa, que la parte recurrida acordó aceptar el inmueble en las condiciones existentes.

También, manifestó que se desprendía de dicho contrato que la parte recurrida inspeccionó la propiedad antes de adquirirla. Por su parte, la Sra. Ramírez puntualizó que, según surgía de la contratación, orientó a la parte recurrida sobre la necesidad de realizar una inspección y esta acordó relevarla de responsabilidad por cualquier incumplimiento o falsa representación, incluso por vicios ocultos o defectos en la propiedad.

Por su lado, la parte recurrida rechazó que su causa de acción fuera una de saneamiento de vicios ocultos y refutó que dicha acción fuese exclusiva. Arguyó que el comprador afectado posee la facultad de ejercer la acción que estime apropiada. Enfatizó que no solicitó la resolución, anulación o rescisión de la escritura de compraventa, sino la indemnización por los daños que alega haber sufrido debido a las supuestas actuaciones dolosas de la parte peticionaria.

Asimismo, alegó que la Sra. Ramírez nunca le mostró las áreas comunes del complejo y que, tanto la Sra. Ramírez como la Sra. Huertas, omitieron informarle de los defectos y vicios del condominio. En cuanto a la Sra. Ramírez, esgrimió que el Art. 31 de la Ley Núm. 10-1994, *Ley para reglamentar el negocio de bienes raíces*, establece como un acto o práctica proscrita, no suministrar a las partes toda la información necesaria al momento de consumarse la transacción. Véase, 20 LPRA sec. 3054 (a) (8). Por otro lado, aseveró que la Sra. Ramírez había fungido anteriormente como corredora de bienes raíces de la propiedad en controversia. A su vez, rechazó la validez del relevo de responsabilidad y de la cláusula de aceptación del inmueble en las

[2] En específico, la *Solicitud de sentencia sumaria* presentada por la Sra. Huertas; la *Moción solicitando desestimación*, presentada por Optima Insurance Company, y una *Moción de sentencia sumaria*, presentada por la Sra. Ramírez, así como las sendas oposiciones a estas.

condiciones existentes. Recalcó que dichas cláusulas, de por sí, no son suficientes para relevar a la parte peticionaria.

En la *Resolución y Orden* recurrida, el foro recurrido consignó los hechos incontrovertidos, así como los que están en controversia. En específico, concluyó que existe controversia con relación a: la existencia de defectos en el apartamento y el condominio; el conocimiento de las partes litigantes de los defectos; la inspección realizada por el demandante al apartamento y a las áreas comunes del condominio antes de su adquisición; si la Sra. Ramírez mostró las áreas comunes a los demandantes y los daños, si alguno.

Inconforme, la parte peticionaria acudió ante nos. La Sra. Huertas señaló el siguiente error:

> ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DENEGAR LA SOLICITUD DE SENTENCIA SUMARIA SOMETIDA POR LA PARTE DEMANDADA-PETICIONARIA HABIÉNDOSE EVIDENCIADO LOS HECHOS MATERIALES ESENCIALES QUE ESTABLECEN LA IMPROCEDENCIA DE LA DEMANDA Y LA PRESCRIPCIÓN DE LA CAUSA A LA LUZ DEL DERECHO APLICABLE.

Recalcó que el reclamo de la parte demandante-recurrida es de saneamiento por vicios ocultos, por lo que la acción está prescrita.

Por su parte, la Sra. Ramírez consignó los siguientes errores:

> PRIMER ERROR: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DENEGAR DESESTIMAR LA DEMANDA DE FORMA SUMARIA, A PESAR DE NO EXISTIR CONTROVERSIA SUSTANCIAL SOBRE LOS HECHOS ESENCIALES Y PERTINENTES QUE ASÍ LO IMPIDIERAN.
>
> SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE LA PRESENTE NO ES UNA RECLAMACIÓN DE SANIAMIENTO [sic] POR VICIOS OCULTOS, Y AL RESOLVER QUE EL ARTÍCULO 1802, EL CUAL REGULA LA RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL, ES DE APLICACIÓN AL CASO DE AUTOS.
>
> TERCER ERROR: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO DETERMINAR QUE LA CUSA [sic] DE ACCIÓN DE LA PARTE DEMANDANTE ESTÁ PRESCRITA.

Por un lado, aseveró que procedía que se dictara sentencia sumaria a su favor, debido a la inexistencia de hechos materiales en

controversia. Arguyó que la parte demandante-recurrida no controvirtió con prueba alguna los hechos incluidos en las solicitudes de sentencia sumaria. A su vez, subrayó que el reclamo de la parte demandante-recurrida se debía considerar una acción prescrita de saneamiento por vicios ocultos.

II.

De ordinario, aquel que presenta un recurso de *certiorari* pretende la revisión de asuntos interlocutorios, que han sido dispuestos por el foro de instancia en el transcurso y manejo del caso. Distinto al recurso de apelación, el tribunal al que se recurre mediante *certiorari* tiene discreción para atender el asunto planteado, ya sea expidiendo el auto o denegándolo. Véase, *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). Así, pues, el *certiorari* es un recurso extraordinario cuya característica se asienta en "la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos." *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012).

Por su lado, la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil de 2009, delimitó los asuntos que este Tribunal puede revisar mediante el recurso de *certiorari*. Esta, en su parte pertinente, dispone que:

> **El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de** una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de **la denegatoria de una moción de carácter dispositivo.** No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciaros, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.
>
> Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia

> sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 sobre los errores no perjudiciales.

32 LPRA Ap. V, R. 52.1. (Énfasis nuestro).

De otra parte, precisa señalar que la discreción para entender en el recurso de *certiorari* no se ejerce en el vacío. La Regla 40 del Reglamento de este Tribunal establece los criterios que debemos considerar al momento de ejercer nuestra facultad discrecional; a decir:

> 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.

4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

Cual reiterado, este Tribunal no habrá de intervenir con el ejercicio de la discreción en los asuntos interlocutorios ante la consideración del Tribunal de Primera Instancia, salvo en "un craso abuso de discreción o que el tribunal [haya actuado] con prejuicio y parcialidad, o que se [haya equivocado] en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial." *Lluch v. España Service,* 117 DPR 729, 745 (1986).

Lo anterior le 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 curso corriente de los casos ante ese foro. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*,

175 DPR 83, 97 (2008). Por tanto, aunque la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil confiere competencia a este foro apelativo para intervenir y acoger un *certiorari* sobre asuntos interlocutorios o dispositivos, ello está sujeto al ejercicio de nuestra discreción a los efectos de expedirlo o denegarlo.

III.

Cierto es que la citada Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil nos faculta a revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo, como en la presente controversia.

Sin embargo, la discreción para entender en el recurso de *certiorari* no se ejerce en el vacío. Es por ello que la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal establece los criterios que debemos considerar al momento de ejercer nuestra facultad discrecional.

Cual citado, este Tribunal no habrá de intervenir con el ejercicio de la discreción en los asuntos interlocutorios ante la consideración del Tribunal de Primera Instancia, salvo que se demuestre que el foro recurrido cometió un craso abuso de discreción o que actuó con prejuicio y parcialidad, o se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitaría un perjuicio sustancial. Ello no ocurrió en la presente controversia.

Evaluada la petición de *certiorari*, así como la resolución interlocutoria del foro recurrido, concluimos que no se nos ha persuadido de que el foro de instancia haya cometido error alguno, que justifique nuestra intervención en esta etapa de los procedimientos.

IV.

A la luz de lo antes expuesto, nos abstenemos de ejercer nuestra jurisdicción revisora y denegamos la expedición del auto de *certiorari*.

Notifíquese inmediatamente.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones