Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

BERNARDO VEGA SMITH; RAQUEL CUEVAS CARBIA; Y LA SOCIEDAD DE BIENES GANANCIALES Apelante V. ORIENTAL BANK DE PUERTO RICO; ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE PARQUE FORESTAL, INC. Apelada	KLAN201801351	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan Caso Núm. K DP2016-1593 (805) Sobre: DAÑOS Y PERJUICIOS

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Sánchez Ramos.

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de enero de 2019.

Los apelantes, Bernardo Vega Smith, Raquel Cuevas Carbia y su sociedad legal de gananciales, solicitan que revoquemos una sentencia sumaria, en la que el Tribunal de Primera Instancia desestimó la demanda en su totalidad. La sentencia apelada se dictó el 22 de octubre de 2018 y notificó el 23 de octubre de 2018. El 9 de noviembre de 2018, el foro apelado notificó su negativa a reconsiderar la sentencia.

El apelado, Oriental Bank, presentó su oposición al recurso.

Los apelantes presentaron una demanda contra el banco apelado, la Asociación de Propietarios de Parque Forestal Inc. y otros, en la que alegaron incumplimiento de contrato y daños y perjuicios. La demanda incluyó las alegaciones siguientes. Oriental Bank adquirió en una venta judicial, el interés que Parque Forestal Inc. tenía en el desarrollo del proyecto de ese mismo nombre. Los demandantes compraron tres lotes de terreno en Parque Forestal

con la intención de construir su residencia en uno de los predios y vender los otros. No obstante, realizaron un estudio de suelo y encontraron que los terrenos no eran aptos para edificación, debido a que fueron rellenados y no estaban del todo compactados. Como consecuencia, los demandantes no han podido construir su residencia, ni vender los otros dos solares y tuvieron que invertir en pilotes. Oriental Bank conocía o debió conocer la falta de compactación de los solares y los vendió a pesar de conocer los riesgos evidentes.

Los demandantes alegaron que como no completaron los muros de contención, existe un inminente peligro de deslizamiento sobre su residencia. El matrimonio Vega Cuevas atribuyó responsabilidad a la Junta de Residentes, porque conocía sobre los deslizamientos y no les informó y nunca completó el cierre ni la construcción de los muros de contención. Los apelantes adujeron que las actuaciones de los demandados ocasionaron la devaluación de su residencia y la reposición de los otros solares.

Ambos codemandados solicitaron sentencia sumaria a su favor. El banco alegó que su mera mención como comprador de Parque Forestal Inc., no es suficiente para responsabilizarlo por incumplimiento de contrato. La parte apelante se opuso a las solicitudes de sentencia sumaria de los codemandados.

El TPI desestimó sumariamente la demanda en su totalidad. La sentencia apelada incluyó las determinaciones de hecho siguientes.

El 8 de diciembre de 1993, Oriental Bank vendió los solares B-68 a B-72 de la Urbanización Parque Forestal a Rubén D. Peña Jiménez y Nereida Figueroa Avilés. La compraventa se realizó mediante escritura pública y por el precio de $190,000. La escritura mediante la que el banco vendió el solar B-69, incluyó las cláusulas siguientes. El precio de la compraventa refleja el estado actual de

deterioro de las propiedades objeto de la transacción, estado actual que es de conocimiento de la PARTE COMPRADORA, la cual acepta dichas propiedades como están. Las propiedades objeto de la escritura son vendidas por EL VENDEDOR a la COMPRADORA como están al presente momento "as is" , esto es, en las condiciones actuales, las cuales son de conocimiento de la COMPRADORA. Determinaciones de hecho 1-4 de la sentencia apelada.

Según consta en la sentencia, el 14 de mayo de 2001, los esposos Peña Figueroa vendieron a los apelantes el solar 69-B. Las partes otorgaron la Escritura Pública Núm. 77, en la que acordaron el precio de $150,000.00 e incluyeron las cláusulas siguientes:

> -----CUARTA: El Comprador reconoce y acepta que ha inspeccionado la propiedad con anterioridad a la fecha de este otorgamiento, y que adquiere la misma en su estado actual, como está y donde esté ("as is" "where is"), a su entera satisfacción, y que aceptó por título, el Vendedor no hace ninguna representación u ofrece ninguna garantía con relación a la Propiedad. El Vendedor se obliga a cumplir con las obligaciones relacionadas con saneamiento por evicción conforme a derecho.
> -----QUINTO: Todas las cuotas de mantenimiento, así como las cuotas especiales, impuestas o por imponerse sobre la propiedad por la Asociación de Residentes de la Urbanización Parque Forestal, serán por cuenta del Vendedor hasta la fecha del otorgamiento de esta escritura de compraventa y de ahí en adelante serán por cuenta del Comprador. (Determinaciones de hecho 5-7 de la sentencia apelada.

Otros hechos determinados por el TPI son los siguientes. El 25 de mayo de 2002, Alberto E. Camayd Freixas y María C. Cacho Negrete vendieron a los apelantes los solares B-68 y B-70. Las partes suscribieron la Escritura Pública Núm. 48, en la que acordaron en la Primera Cláusula que: EL VENDEDOR por la presente vende, cede y traspasa a favor de EL COMPRADOR y éste compra, adquiere y acepta la propiedad que se describe en el PÁRRAFO PRIMERO de esta escritura como se halla al presente ("as is") y cuanto la constituye para que la posea, goce y disfrute como su único y

legítimo dueño. Determinaciones de hecho 9-11 de la sentencia apelada.

El foro primario determinó como hechos probados las contestaciones de la parte apelante a los interrogatorios enviados por Oriental Bank y las conclusiones del informe de suelo ordenado por esa parte. Los demandantes contestaron, que cuando compraron los terrenos, no existía ninguna edificación y solo había una verja perimetral posterior casi imperceptible por un pastizal. Además, aceptaron que conocían que para construir necesitaban utilizar métodos distintos a los que vislumbraron. El demandante admitió que conocía que los terrenos estaban rellenos con material no comprimible y no edificable, desde el año 2002, cuando recibió el estudio de suelo. Los demandantes solicitaron el estudio a Despiau Asssociates Consulting Geotechnical Engineers. La compañía concluyó que los terrenos fueron abandonados, debido a un deslizamiento de tierra que afectó las estructuras en los lotes adyacentes a los B-70 a 72, en una sección rellenada en lo que originalmente fueron zanjas y taludes. Según el informe, las superficies en las que se construya requieren atenciones especiales, para asegurar que estén sustentadas adecuadamente y que haya estabilidad en las bases. El ingeniero Despiau explicó que para construir unidades residenciales era necesario remover una capa de relleno existente y sustituirlo por uno adecuado. El apelante aceptó que se reunió con unos ingenieros y arquitectos en el año 2004, para evaluar los costos y métodos existentes para realizar la construcción. No obstante, como eran excesivamente caros, decidieron construir solamente su residencia. Además, reconoció que vio el solar B-69 desde el carro antes de comprarlo, que estaba abandonado, pero había residencias en los solares adyacentes. Los apelantes construyeron su residencia en el año 2005, para lo que utilizaron pilotes hincados. Ambos apelantes contestaron que hubo

desprendimiento en la verja perimetral y en un muro que no era de contención, se abrieron huecos en el patio que tuvieron que rellenar y los muros de hormigón se rajaron. Determinaciones de hecho 16-17, 19 y 21-28 de la sentencia apelada.

La sentencia incluye otros hechos basados en el informe del ingeniero contratado por la apelante para hacer el estudio de suelo. Estos son los siguientes. Surge del informe, que existe una zona de 10m que no es construible y que cualquier construcción fuera del área construible, requiere el uso de retenedores de tierra. Además, se señala la existencia de unas correntías de agua en las áreas no construibles que no pueden alterarse, porque se afectaría la estabilidad global del talud. El uso de muros de contención convencionales no es suficiente para soportar las fuerzas de la tierra y no es recomendado en ese tipo de taludes. La preocupación mayor en el informe es que la construcción pensada por los apelantes tiene un gran potencial de ocasionar que el terreno rellenado bajo la residencia se expanda lateralmente. Por último, el informe reconoció la necesidad de hacer mejoras para estabilizar el terreno, porque la estructura estaría en un área de potencial deslizamiento y recomendó el uso de pilotes y medidores de inclinación por unos años. Determinaciones de hecho 29-34 de la sentencia apelada.

El TPI dio por hecho que el 23 de septiembre de 2006, la apelante envió una carta a Preferred Home Services, en la que reclamó que la demandaron por unas cuotas de mantenimiento, de las que no le enviaron los estados de cuenta. Además, argumentó que no le acreditaron unos pagos y que ni esa compañía ni la Asociación hacían gestiones de cobro. Surge de la sentencia que, el 14 de noviembre de 2012, la Asociación envió una carta a los apelantes convocándolos a una asamblea extraordinaria para proponer y llevar a votación la alternativa de subir la verja perimetral. La Asociación les informó que consultó sus propuestas

con un abogado que le explicó que no eran conforme con la ley. Por último, la Asociación les informó que estaban considerando otras alternativas para proveer mayor seguridad y mejorar el sistema de vigilancia. Determinaciones de hecho 35-37 de la sentencia apelada.

El dictamen incluyó entre los hechos las incidencias de la asamblea anual realizada el 14 de noviembre de 2015. Allí el abogado de la Asociación explicó que no existe ninguna disposición que haga que la verja sea un elemento común, por lo que la directiva no está obligada a darle mantenimiento. El presidente de la Asociación informó que se arregló la verja A-15 y A-9 para cerrar el perímetro de la urbanización, porque ya se había votado y aprobado en la asamblea anterior. No obstante, cada residente era responsable del mantenimiento. El TPI cita la Sección 2, Artículo V, de los estatutos en la que se establece que esa responsabilidad es de los residentes. Por otro lado, reconoce que en los estatutos no hay ninguna cláusula que obligue a la Asociación a realizar un plan de contingencia y desastres. Determinaciones de hecho 35-41 de la sentencia apelada.

Por último, constan en la sentencia los hechos a continuación. El 18 de junio de 2018, el ingeniero José O. González realizó un informe sobre los solares de los apelantes. El ingeniero explicó que presentó cotización al apelante en marzo de 2011, para construir una pantalla de fustes pre-barrenados a lo largo de la colindancia posterior de los lotes y a base de las recomendaciones que hizo Despiau en el año 2002. González encontró deslizamiento del terreno del talud posterior, agrietamientos y depresiones en la superficie del suelo y la verja de la colindancia inclinada. El ingeniero opinó que aparentemente no se siguieron las recomendaciones del profesional geotécnico. Determinaciones de hecho 42-46 de la sentencia apelada.

El foro primario concluyó que el banco probó, mediante prueba documental, que no existía controversia de hechos esenciales y que, como consecuencia, procedía desestimar la reclamación en su contra. El TPI reconoció que Oriental Bank conocía que hubo deslizamiento de tierra en la urbanización, porque así surge del caso *In re Parque Forestal Inc. Appeal of Oriental Federal Savings Bank*, supra. No obstante, determinó que los demandantes no tienen una causa de acción en su contra por incumplimiento de contrato, debido a que, entre ellos, nunca existió una relación contractual. Por el contrario, las escrituras de compraventa probaron que, los demandantes compraron los tres solares a terceros y en todas se hizo constar que los compradores aceptaban los predios como se encontraba o "as is". El TPI resolvió que, el banco no tenía una obligación con los apelantes y, como consecuencia, tampoco los engañó ni cometió fraude en su contra. Además, hizo constar que la escritura en la que el Banco vendió a los Peña Figueroa el solar B-69, también tenía la salvedad de que el precio reflejaba el estado de deterioro de la propiedad y que compraban a sabiendas de cómo se encontraba.

Por otro lado, el TPI resolvió que los apelantes no probaron que Oriental tenía la responsabilidad de construir un muro de contención y que esa es una acción de saneamiento que los apelantes debieron presentar contra el vendedor. Por último, el tribunal determinó que la reclamación de los demandantes contra el banco, en todo caso, debió ser por daños y perjuicios extracontractuales. Sin embargo, estaba prescrita, ya que los apelantes aceptaron que conocen de los deslizamientos en el terreno desde el año 2002, cuando el Ingeniero Despiau les entregó su informe.

El TPI determinó que tampoco existía controversia de hechos esenciales que impidiera desestimar la reclamación contra la

Asociación. El tribunal encontró que los apelantes aceptaron que visitaron el solar antes de comprarlo y conocían que solo existía una verja en la parte posterior. Además, de que en la escritura compraron la propiedad "as is". El foro apelado sostuvo que los apelantes no podían alegar un vicio oculto, ya que la falta del muro de contención era visiblemente evidente. Igualmente, resolvió que no pudieron probar que la Asociación estaba obligada a construir un muro de contención. El TPI sostuvo que los apelantes nunca cuestionaron la decisión de que cada titular era responsable del mantenimiento de las verjas porque no eran un elemento común.

El foro primario rechazó que la falta de muro incidiera sobre la responsabilidad de la Asociación en proveer servicios de seguridad y control de acceso. Los apelantes alegaron que la falta de un muro de contención no permitía el cierre de la urbanización, según lo previsto por el desarrollador. El tribunal entendió que esa reclamación debió ser contra el desarrollador. La sentencia también hace constar que, la Asociación se encargó de la seguridad, luego de la venta del 50% de las propiedades, según convenido con el desarrollador. La apelada cerró la urbanización en el año 1993 y los apelantes compraron en el año 2002, por lo que ya existía el control de acceso y una verja. El TPI sostuvo que los demandantes tampoco probaron que la Asociación estuviera obligada a proveer un plan de contingencia y desastres.

El tribunal dio como incontrovertido que los apelantes se comprometieron en la escritura de compraventa al pago del control de acceso y no evidenciaron el aumento ilegal de las cuotas de mantenimiento, ni que no se le permitió participar en la asamblea en la que se aprobó el aumento. Además, determinó que las alegaciones sobre el cobro de las cuotas y la omisión en el envío de las facturas, no podían prosperar porque Preferred Homes Services no es parte en el pleito.

Según el TPI, los apelantes tampoco tenían una causa de acción por daños y perjuicios contra la Asociación por no construir el muro de contención. El TPI resolvió que los apelantes no alegaron ni probaron un daño real a su seguridad por la falta de los muros, ni de los servicios de seguridad. Por el contrario, determinó que la Asociación tomó medidas de seguridad adicionales para contrarrestar los robos y reparó algunas de las verjas que daban acceso a la vía pública. Igualmente, entendió que la Asociación no era responsable de no notificar a los apelantes que el terreno no era edificable y que necesitaba un muro de contención. El foro primario fue enfático en que los apelantes aceptaron en la escritura de compraventa que estaban comprando el terreno "as is". A su juicio, los apelantes tampoco probaron un nexo causal entre los daños sufridos por las condiciones del terreno, si alguno, y la responsabilidad de la Asociación. Además, determinó que cualquier reclamación por daños y perjuicios estaba prescrita, debido a que los apelantes conocen las condiciones del terreno desde el año 2002.

El TPI dictó sentencia sumaria y desestimó la demanda en su totalidad. Los apelantes solicitaron reconsideración. El foro apelado se negó a reconsiderar su dictamen. Los apelantes presentaron este recurso en el que hacen los señalamientos de errores siguientes:

> ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL EMITIR SENTENCIA SUMARIA EXISTIENDO MÚLTIPLES CONTROVERSIAS DE HECHOS ESENCIALES Y DE DERECHO Y ERA IMPROCEDENTE RESOLVER DE FORMA SUMARIA A FAVOR DE LA PARTE PROMOVENTE, AQUÍ APELADA, AL EXISTIR UN CONFLICTO GENUINO EN TORNO A LOS HECHOS MATERIALES QUE COMPONEN LA CAUSA DE ACCIÓN DE LA PARTE AQUÍ APELANTE.
>
> ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL EMITIR SENTENCIA SUMARIA EN ESTE CASO CUANDO DEBIÓ HABER PERMITIDO LA PRESENTACIÓN DE TODA LA PRUEBA DURANTE UN JUICIO PLENARIO AL EXISTIR CONTROVERSIAS DE HECHO Y DE DERECHO COMPLEJAS.
>
> ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL EMITIR SENTENCIA SUMARIA AL NO

HABER CONCLUIDO EL PROCESO DE DESCUBRIMIENTO DE PRUEBA, PERJUDICANDO LOS DERECHOS SUSTANCIALES DE LA PARTE AQUÍ COMPARECIENTE, OBSTACULIZANDO EL DESCUBRIMIENTO DE LA TOTALIDAD DE LA EVIDENCIA Y LA BÚSQUEDA DE LA VERDAD TOMANDO EN CONSIDERACION LA DEVASTACIÓN QUE OCASIONÓ EL PASO DEL HURACÁN MARÍA, LA DOCTRINA IMPERANTE EN NUESTRA JURISDICCIÓN QUE EL DESCUBRIMIENTO DE PRUEBA DEBE SER UNO AMPLIO Y LIBERAL Y LA COMPLEJIDAD DE LAS CUESTIONES DE HECHOS Y CONTROVERSIAS DE DERECHO PRESENTES EN ESTE CASO.

II

A

Sentencia Sumaria

La sentencia sumaria provee una solución justa, rápida y económica para los litigios civiles en los que no existe una controversia genuina sobre los hechos materiales que componen la causa de acción. Un hecho es material cuando puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable. *Ramos Pérez v. Univisión,* 178 DPR 200, 213 (2010). La sentencia sumaria procede, si las alegaciones, deposiciones y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia, acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y material. Además, es necesario que el derecho aplicable justifique dictar sentencia sumaria. El remedio provisto en la sentencia sumaria permite disponer de asuntos sin necesidad de celebrar un juicio, ya que únicamente resta aplicar el derecho a los hechos no controvertidos. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.; Bohío International Corp.,* 199 DPR 664, 676 (2018).

La parte promovente viene obligada a desglosar los hechos sobre los cuales alega que no existe controversia y especificar en cada uno, la página o párrafo de la declaración jurada o de la prueba admisible en evidencia, que lo apoya. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.; Bohío International Corp.,* supra, pág. 676.

Por otro lado, la opositora tiene que referirse a los párrafos enumerados por la promovente que entiende controvertidos y detallar en cada uno, la evidencia admisible que sostiene su impugnación. El oponente debe controvertir la prueba presentada con evidencia sustancial y no puede descansar solo en alegaciones. Las meras afirmaciones no bastan. La regla general es que una solicitud de sentencia sumaria puede derrotarse con contradeclaraciones juradas y contradocumentos que controviertan los hechos presentados por el promovente. El oponente que no controvierte los hechos propuestos de la forma que exige la Regla 36.3, *supra*, se arriesga a que el tribunal los considere admitidos y dicte sentencia sumaria en su contra, si procede. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.; Bohío International Corp.,* supra, págs. 676-677.

El Tribunal de Apelaciones debe: 1) examinar de novo el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36, *supra*, y la jurisprudencia le exigen cumplir al foro primario, 2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36, *supra*, 3) revisar si realmente existen hechos materiales en controversia y de haberlos si cumple con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró controvertidos y cuáles están incontrovertidos, 4) y de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar de novo si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el derecho a la controversia. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.; Bohío International Corp.,* supra, pág. 679.

B

El principio de "pacta sunt servanda", estatuido en el Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994, establece que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre

los contratantes y así deben ser cumplidas. *Oriental Bank v. Perapi et al,* 192 DPR 7, 15 (2014). Las partes están obligadas al cumplimiento de lo expresamente pactado y a sus consecuencias, a partir del perfeccionamiento del contrato. El cumplimiento de las obligaciones está atado a la buena fe, al uso y a la ley. Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375.

C

La responsabilidad civil por daños extracontractuales surge del Artículo 1802 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5141, en el que se establece que *"el que por acción u omisión causa daño a otro interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado"*. La responsabilidad que emana de dicho artículo es el deber de resarcir al damnificado, otorgándole un valor económico al daño sufrido que sea suficiente para compensar el interés del perjudicado. *SLG García Villega v. ELA,* 190 DPR 799, 808 (2014). El texto del Artículo 1802, *supra,* hace claro que para que prospere una acción por daños y perjuicios a su amparo es necesario que se demuestre la ocurrencia de una acción u omisión culposa o negligente que ocasione un daño y la existencia del nexo causal entre ambos. *Colón Santos v. Coop. Seg. Mult. P.R.,* 173 DPR 170, 177 (2008).

La causa de acción que provee el Artículo 1802 del Código Civil, *supra,* para exigir la reparación de un daño extracontractual causado por culpa o negligencia tiene un término prescriptivo de un año. Artículo 1868 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5298. Este término comenzará a transcurrir una vez el perjudicado conoció o debió conocer que sufrió un daño, quién se lo causó y los elementos necesarios para ejercitar efectivamente su causa de acción. *Maldonado Rivera v. Suárez y Otros,* 195 DPR 182, 193-194 (2016). No obstante, si el desconocimiento se debe a falta de diligencia, no

son aplicables las consideraciones sobre la prescripción. *COSSEC et al v. González López et al,* 179 DPR 793, 806-807 (2010).

D

El Código Civil obliga al vendedor a la entrega y el saneamiento del objeto de la venta. Artículo 1350, 31 LPRA sec. 3801. El vendedor responde al comprador por la posición legal y pacífica de la cosa vendida y por los vicios o defectos ocultos que tuviera. Artículo 1363, 31 LPRA sec. 3831. Además, está obligado al saneamiento de los defectos ocultos de la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso al que se destina o disminuyen de tal modo su uso, que de haberlo conocido el comprador no la habría adquirido o habría pagado un menor precio. No obstante, el vendedor no es responsable de los defectos manifiestos o que estuvieran a la vista, ni de los que no estén, cuando el comprador es un perito que por su profesión u oficio debía fácilmente conocerlos. Artículo 1373, 31 LPRA sec. 3841. Las acciones de saneamiento por defectos o gravámenes ocultos se extinguen a los seis meses a partir de la entrega de la cosa vendida. Artículo 1379, 31 LPRA sec. 3847.

III

El TPI desestimó correctamente la demanda en su totalidad. Ambos codemandados probaron que los apelantes no tienen una causa de acción en su contra por incumplimiento de contrato ni por daños y perjuicios y que como cuestión de derecho procede la desestimación sumaria.

Oriental Bank probó contundentemente que no estaba obligado contractualmente con los apelantes a informarles sobre las condiciones del terreno. Por el contrario, los apelantes no presentaron evidencia alguna para sustentar las alegaciones de fraude contra el banco.

La prueba documental demostró que entre el banco y los apelantes no existía una relación contractual. La escritura de

segregación, agrupación y compraventa número 779 otorgada el 8 de diciembre de 1993 evidencia que Oriental vendió a Rubén Darío Peña Jiménez y Nereida Figueroa Avilés los solares 68, 69, 70 y 72 del Bloque B por el precio de $190,000.00. Oriental Bank manifestó que el precio de esta compraventa refleja el estado actual de deterioro de las propiedades objeto de esta transacción, estado actual que es de conocimiento de la parte compradora, la cual aceptó dichas propiedades como están. Las partes acordaron que las propiedades objeto de esta escritura fueron vendidas como estaban en ese momento "as is", es decir, en las condiciones actuales que eran de conocimiento de la compradora. Véase, págs. 101 y 103 del apéndice del recurso.

La Escritura Número 779 demuestra que Oriental vendió los predios 68, 69, 70 y 72 del Bloque B a unos terceros que no son parte en el pleito, quienes adquirieron a sabiendas de las condiciones del terreno. Estos terceros vendieron el solar 69-B a los apelantes mediante la Escritura de Compraventa Número 77 otorgada el 14 de mayo de 2001. Allí los apelantes como compradores reconocieron y aceptaron que inspeccionaron la propiedad antes de la fecha de este otorgamiento y la adquirieron en su estado actual como está y donde esté ("as is", "where is"), a su entera satisfacción, y que excepto por título, el Vendedor no hace ninguna representación u ofrece ninguna garantía con relación a la propiedad. El vendedor se obligó a cumplir con las obligaciones relacionadas al saneamiento por evicción. Véase, pág. 110 del apéndice del recurso.

Oriental tampoco vendió a los apelantes los solares B 68 y B 70. Los apelantes adquirieron ambos predios el 25 de mayo de 2002 mediante la Escritura de Compraventa suscrita con Alberto Esteban Camayd Freixas y María Cristina Cacho Negrete. Los apelantes acordaron que compraban, adquirían y aceptaban la propiedad

como estaba al presente “as is”. Véase, pág. 116 del apéndice. Allí los contratantes también acordaron que el VENDEDOR vende, cede y traspasa a favor de EL COMPRADOR y este compra, adquiere y acepta la propiedad como se haya al presente “as is”. Véase, págs. 123-124 del apéndice.

Las alegaciones de los apelantes contra Oriental son propias de una causa de acción de saneamiento por evicción. No obstante, esa reclamación no es oponible en su contra, porque entre ambas partes no existió una relación contractual de compraventa. La acción de saneamiento por evicción solo procede contra el vendedor y sujeta a las condiciones y el término que establece el Código Civil.

Por otro lado, las contestaciones de los apelantes a los interrogatorios evidencian que desde el año 2002 sabían la necesidad de utilizar métodos de construcción especiales, debido a las condiciones del terreno. Los apelantes reconocieron que: 1) se enteraron en el año 2002 que el terreno había sido rellenado con material no compactable, 2) en el año 2004 indagaron sobre los métodos y costos para la construcción y 3) solo construyeron su residencia, porque todos los métodos evaluados extrangulaban el proyecto, debido a que eran excesivamente caros. Véase, págs. 154 y 160 del apéndice.

No existe controversia de que en el 2002 los apelantes solicitaron a Despiau Assocciates Consulting Geotechnical Engineers que realizara un estudio de suelo. Tampoco existe controversia de que la compañía informó a los apelantes que los terrenos se rellenaron con material no compactable en áreas que fueron zanjas y taludes. Los apelantes, además, fueron advertidos de que las superficies construidas requerían atenciones especiales para garantizar su estabilidad. No obstante, quedó evidenciado que no siguieron las recomendaciones del informe para construir su residencia. Despiau les advirtió que la construcción que pensaban

realizar tenía una gran probabilidad de ocasionar que el terreno rellenado bajo la residencia se expandiera lateralmente. Igualmente fueron advertidos sobre la necesidad de hacer mejoras para estabilizar el terreno, debido al peligro de deslizamientos.

El ingeniero José O. González confirmó que los apelantes no cumplieron con las recomendaciones de Despiau. El 18 de junio de 2018, González preparó un informe a petición de los apelantes y encontró deslizamientos del terreno, agrietamientos y depresiones en la superficie del suelo e inclinación en la verja de la colindancia. El estudio concluyó que los apelantes no siguieron las recomendaciones que le hizo Despiau Associates en el año 2002. Véase, págs. 57-58 del apéndice. González también explicó que, en el año 2011, los apelantes le solicitaron una cotización para la construcción de una pantalla de fustes pre-barrenados a lo largo de la colindancia posterior de los lotes, basada en el estudio que preparó Despiau.

Por su parte, la Asociación probó que sus estatutos no la obligaban a: 1) advertir a los compradores sobre la inestabilidad del terreno 2) construir muros de contención para prevenir la erosión del terreno de los apelantes, 3) ni a darle mantenimiento a las verjas de los residentes.

Los apelantes responsabilizan a la Asociación por no informarle sobre las condiciones del terreno. No obstante, es un hecho probado que la Asociación no fue quien le vendió a los apelantes los terrenos. Como señalamos, esas alegaciones son propias de una acción de saneamiento por evicción que debieron presentar contra el vendedor. El Artículo III de los estatutos de la Asociación tampoco incluye, entre sus responsabilidades, la obligación de informar a los compradores las condiciones del terreno que interesan adquirir.

Los estatutos de la Asociación, tampoco la obligan a construir muros de contención, ni verjas en los predios de los propietarios. La escritura matriz no identifica las verjas de los predios como parte de los elementos comunes de la urbanización, cuyo mantenimiento corresponde a la Asociación, de acuerdo con sus estatutos. El Artículo V, Sección 2, de los estatutos, responsabiliza a los propietarios a mantener y reparar sus unidades y del incumplimiento de esa obligación. La responsabilidad de la Asociación se limita al mantenimiento de las áreas comunes como los puestos de seguridad, las cercas de los alrededores de la urbanización, las áreas recreacionales y cualquier terreno adquirido por la Asociación para su beneficio. Además, es responsable del cuidado y mantenimiento de las reparaciones ordinarias y la seguridad de la Urbanización, pero no está obligada a reparar ni a construir las verjas de los propietarios. Artículo 1, Sección 6 y Artículo III, Sección N. Los apelantes tampoco han presentado evidencia de actuaciones por parte de la Asociación, que haya ocasionado o contribuido a ocasionar los daños alegados.

La parte apelante no ha presentado ninguna evidencia que sostenga que la construcción del muro es necesaria para la seguridad de la urbanización. Ni siquiera ha podido probar que ha sufrido daños en su seguridad personal, por la falta de construcción de un muro. Tampoco probaron daños por la falta de seguridad. Cuando los apelantes adquirieron los solares, la urbanización estaba cerrada y existía el control de acceso. La Asociación instaló el control de acceso y cerró la urbanización en el año 1993. El 14 de noviembre de 2012, la Asociación contestó la solicitud de los apelantes de una reunión extraordinaria para discutir subir la verja perimetral. Les informó que consultó sus propuestas con un abogado que le explicó que no eran conformes con la ley. Además, fueron informados de que se identificaron las personas que estaban

entrando ilegalmente a la urbanización y que el asunto estaba en manos de la Policía. Véase, págs. 41-42 del apéndice a la oposición del recurso.

Los apelantes responsabilizan a la Asociación por el cobro de cuotas de mantenimiento. No obstante, esa gestión la realiza la compañía Prefered Home Services. La propia apelante reconoció que le envió una comunicación a esa compañía reclamándole por el cobro de unas deudas de mantenimiento. Los apelantes tampoco presentaron ninguna evidencia que sostenga las alegaciones del aumento ilegal de las cuotas de mantenimiento, ni que se le impidiera participar en la Asamblea, en la que se autorizó el aumento.

Cualquier reclamación basada en daños y perjuicios contra Oriental Bank y contra la Asociación por no informar a los apelantes sobre las condiciones del terreno está prescrita. Los apelantes admitieron que sabían desde el año 2002 que: 1) el terreno se rellenó con material no compactable, 2) cualquier construcción tenía que cumplir con las recomendaciones de su perito y 3) el riesgo de no cumplir las recomendaciones.

No existe un nexo causal entre las actuaciones de la Asociación y Oriental Bank y los daños alegados por los apelantes. La propia prueba presentada por los apelantes demostró que los daños que alega fueron ocasionados por su incumplimiento con las recomendaciones del perito que contrataron en el año 2002.

Por último, la apelante alega que se violó su debido proceso de ley, porque no se le dio la oportunidad de realizar un descubrimiento de prueba adecuado. No tiene razón. Los apelantes presentaron la demanda en el año 2016 y en el expediente existe evidencia de un amplio y extenso descubrimiento de prueba. La resolución dictada por este tribunal en el recurso KLCE201801264, incluye un recuento procesal del caso, en específico sobre el

descubrimiento de prueba. Allí, el 31 de octubre de 2018, otro panel denegó el recurso en que los apelantes cuestionaron la negativa del TPI a extender el descubrimiento de prueba.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma 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