Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XII

CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO MILLENIUM Demandante-Apelada Vs. ROCCA DEVELOPMENT CORP.; F & R CONSTRUCTION CORP., et. als. Demandado-Apelante VS. ATLAS ROOFING CONTRACTORS, INC.; ASEGURADORAS 1, 2 Y 3; GUILLERMO RAMIS, ASEGURADORAS 4, 5, Y 6; J. T. LOWERY Terceros Demandados-Apelados	KLAN201900499	*APELACIÓN* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan Civil. Núm. K AC2010-1058 Sobre: DEFECTOS DE CONSTRUCCIÓN; DAÑOS Y PERJUICIOS

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Juez Brignoni Mártir y la Juez Méndez Miró.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de junio de 2019.

Comparece F & R Contractors, Corp. (F & R Contractors o Apelante) mediante el recurso de título. Solicita la revocación de la Sentencia Parcial notificada el 22 de abril de 2019 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI) en el caso K AC2010-1058, *Consejo de Titulares v. Rocca Dev. Corp., et al.* En ella, el TPI declaró ha lugar la *Moción Sentencia Sumaria* que presentó Atlas Roofing Contractors, Inc. (Atlas) y desestimó la *Demanda Contra Tercero* que instó en su contra F & R Contractors relacionada a los trabajos de impermeabilización del techo y las jardineras del

condominio Millenium (Millenium), realizados conforme al contrato suscrito entre las partes el 7 de mayo de 2002.

Por los fundamentos aquí expuestos, se confirma el dictamen apelado.

I.

El presente caso lleva varios años litigándose e involucra a numerosas partes. Solo nos referiremos a aquellos trámites procesales pertinentes para resolver el recurso que nos ocupa.

El 2 de septiembre de 2010 el Consejo de Titulares del Condominio Millenium (Consejo) instó su *Demanda* en contra de: Rocca Development Corporation (Rocca), el desarrollador de Millenium; F & R Contractors, quien tuvo a su cargo la construcción de Millenium, y otros codemandados. Reclamó al amparo del Art. 1483 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 4124. En síntesis, adujo que Millenium adolece de numerosos defectos ocultos de construcción que ocasionan su ruina potencial y funcional. Afirmó que los codemandados eran solidariamente responsables de reparar, corregir e indemnizarle por las violaciones y defectos ocultos, así como respondían por los daños sufridos.

El 21 de enero de 2011, F & R Contractors presentó su *Contestación a Demanda*. En síntesis, negó lo allí alegado y planteó que construyó Millennium conforme a los planos, especificaciones y el contrato de construcción. Esbozó varias defensas afirmativas.

Luego de numerosos trámites procesales, el 29 de febrero de 2016, F & R Contractors instó una *Demanda Contra Tercero* en contra de Atlas.[1] Alegó que, el 7 de mayo de 2002, contrató a Atlas para que efectuara los trabajos de impermeabilización del techo y las jardineras de Millennium, como lo requerían los planos. F & R Contractors señaló que, en la demanda que el Consejo instó en su

[1] Incluyó también como codemandadas a las Aseguradoras 1, 2 y 3, aseguradoras de Atlas con nombres desconocidos.

contra, alegó que la construcción de los techos de Millennium fue deficiente ya que estos no tienen los declives requeridos por los planos y los reglamentos aplicables. Afirmó que, entre diciembre de 2006 y febrero de 2007, contrató a Atlas para que instalara una membrana igual a la que se había instalado en el condominio para reducir las áreas de empozamiento identificadas en una inspección al techo. Alegó, además, lo siguiente:

> 7. F & R niega la existencia y la responsabilidad por los empozamientos de agua en el techo del Condominio Millennium. Sin embargo, de resolverse en su día que F & R es responsable por los mismos, Atlas le respondería a F & R por no llevar a cabo correctamente los trabajos para remediar los empozamientos del techo del Condominio Millennium, o le respondería directamente por ello al Consejo.
>
> 8. En el párrafo 19 de la Demanda, el Consejo alega que "en los techos del Condominio no se instaló ningún material aislante intermedio, ello en violación a los códigos locales que así lo requieren".
>
> 9. F & R niega que dicho material aislante fuese requerido en los planos y especificaciones del proyecto del Condominio Millennium y a su vez F & R niega tener responsabilidad por lo expuesto en el párrafo 19 de la Demanda. Sin embargo, de resolver en su día el Tribunal que F & R le responde al Consejo por dicha alegación, Atlas como subcontratista de F & R y experto en instalación de sistemas de impermeabilización, sabía o debió haber sabido que el sistema de impermeabilización diseñado para el Condominio Millennium no cumplía con los códigos de construcción de Puerto Rico y le respondería a F & R directamente o al Consejo por su omisión en informar o instalar el sistema conforme a códigos, o le respondería directamente por ello al Consejo.[2]

Planteó que Atlas era parte indispensable en el caso al ser la entidad contratada para instalar el sistema de impermeabilización del techo y para corregir los empozamientos de agua en el techo.

El 18 de abril de 2016 Atlas presentó su *Contestación a Demanda Contra Tercero*. Admitió que F & R Contractors le contrató para realizar unos trabajos en Millennium, los que efectuó en las áreas que eligió F & R Contractors, en aras de reducir la ocurrencia de ciertos empozamientos de agua en el techo. Sin embargo, negó

---

[2] Véase, pág. 26 del Apéndice del Recurso.

toda imputación en su contra, así como negó ser parte indispensable en el caso. Esbozó varias defensas afirmativas.

El 29 de octubre de 2018 Atlas presentó una *Moción Sentencia Sumaria*. Pidió que se desestimara la *Demanda Contra Tercero* instada en su contra ya que se presentó fuera del término decenal correspondiente. Resaltó que, en la Sentencia Parcial que emitió el TPI al desestimar una previa demanda contra tercero instada por F & R Contractors, pronunció que el plazo decenal de la acción de ruina transcurrió a partir de 10 de septiembre de 2003, fecha en la cual la Junta de Directores asumió el control de la administración de Millenium y que quien pretendiera presentar una reclamación por vicios de construcción debió hacerlo, a más tardar, el 10 de septiembre de 2013. Adujo que, a tenor de ello, la reclamación de F & R en su contra, instada el 29 de febrero de 2016, debía desestimarse. Negó que aplicase el término quincenal del Art. 1483 del Código Civil, *supra*, pues F & R Contractors no le imputó incumplir alguna cláusula específica del contrato de obras.

El 16 de noviembre de 2018 F & R Contractors presentó su *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*. Reconoció que el traspaso de la administración a los condómines ocurrió el 10 de septiembre de 2003 y que, "[p]or ello, el término de diez (10) años se cumplió en septiembre de 2013".[3] Sin embargo, señaló:

> 29. En lo que respecta a la alegación de la Demanda Enmendada[4], en la que se establece que "en los techos del Condominio no se instaló ningún material aislante intermedio, ello en violación a los códigos locales que así lo requieren", la parte demandante no especifica qué parte del contrato de construcción, de los planos y especificaciones F & R incumplió. La defensa de F & R es precisamente que dicho material aislante intermedio no le fuere requerido como parte del contrato de construcción. Por ello F & R no puede especificar cuál es la cláusula contractual que se incumplió hasta que la parte demandante produzca la evidencia que sustente su alegación.
>
> 30. Nótese que el Artículo 2 del Sub-Contrato de Construcción entre F & R y Atlas, Exhibit -I-, establece que

[3] Véase, pág. 148 del Apéndice del Recurso.
[4] Se presentó una primera *Demanda Enmendada* y una *Segunda Demanda Enmendada*.

> la obra contratada será la impermeabilización de los techos según lo requieran los planos. Al plano al que se refiere el Sub-Contrato es el plano que el dueño de la obra le provee al contratista[...]. Si la parte demandante no especificó en la Demanda Enmendada qué parte de los planos es la que requiere dicho material aislante intermedio, no se puede hacer constar en la Demanda Contra Tercero qué parte del plano o contrato Atlas incumplió. [5]

Planteó que, ya que su reclamación contra Atlas por la falta de instalación del material aislante intermedio era una falta de contratista a las condiciones del contrato, tenía un término de quince años. Afirmó que dicho término concluyó en septiembre de 2018 por lo que presentó la demanda contra tercero oportunamente. Agregó que incluyó otra causa de acción por los alegados vicios respecto a unos empozamientos. Alegó que, entre diciembre de 2006 y febrero de 2007, Atlas realizó trabajos para corregir dichos empozamientos, por lo que trajo dicho reclamo dentro del término decenal.

El 22 de abril de 2019 el TPI notificó la Sentencia Parcial[6] aquí apelada. Incluyó las siguientes determinaciones de hechos:

1. El 2 de septiembre de 2010, el Consejo de Titulares del condominio Millenium presentó una demanda contra el desarrollador del condominio, Rocca Development, Corp. y contra el contratista general que llevó a cabo los contratos de construcción, F & R, entre otros.

2. La Demanda se presentó al amparo del Artículo 1483 del Código Civil, supra, alegándose múltiples defectos y vicios de construcción.

3. Atlas no fue incluido como demandado.

4. El 29 de febrero de 2016, F & R presentó Demanda contra Tercero contra Atlas.

5. El término de caducidad que establece el Artículo 1483 del Código Civil, *supra*, comenzó a transcurrir el 10 de

---

[5] Véase, pág. 149 del Apéndice del Recurso.

[6] El TPI aclaró lo siguiente: "[t]enemos ante nuestra consideración una moción de sentencia sumaria que busca disponer parte de la reclamación del tercero demandante, F & R, frente al tercero demandado Atlas. Específicamente la reclamación relacionada al contrato suscrito entre ambos el 7 de mayo de 2002, sobre la impermeabilización del techo y las jardineras del condominio Millenium". En una nota al calce, indicó: "[e]n la nota al calce núm. 3 de la Moción de Sentencia Sumaria, Atlas reconoce que la Demanda contra Tercero menciona dos contratos diferentes y que es en cuanto al suscrito el 7 de mayo de 2002, que se plantea la controversia respecto a la caducidad de la reclamación". Véase, pág. 7 del Apéndice del Recurso.

septiembre de 2003, conforme establecido en la Sentencia Parcial del 10 de septiembre de 2018, que es final y firme y, por tanto, constituye ley del caso.

6. El 7 de mayo de 2002, F & R y Atlas otorgaron un contrato titulado Sub-Contrato de Construcción. La obra contratada fue la impermeabilización del techo y las jardineras según requeridos en los planos del condominio Millenium y tendría una garantía de diez (10) años.

7. Entre los meses de diciembre de 2006 y febrero de 2007, F & R contrató a Atlas para realizar otros trabajos en el techo del condominio Millenium.[7]

El TPI pronunció que, así como ocurrió con la reclamación de F & R Contractors contra J.T. Lowery & Co. (J.T. Lowery), la *Demanda Contra Tercero* en contra de Atlas se presentó fuera del término de caducidad de diez años. Destacó que, igual como se resolvió en la referida Sentencia Parcial, el término quincenal del Art. 1483 del Código Civil, *supra*, no aplicaba en este caso. Señaló que, contrario a lo requerido para poder invocar dicho plazo, F & R Contractors incumplió con su obligación de plantear violaciones concretas que estableciesen la infracción de una cláusula del contrato de obras. Aclaró que la contención de F & R Contractors respecto a la falta de especificidad de la demanda que instó en su contra el Consejo, no le eximía de cumplir con dicha carga probatoria. Resaltó que no fue hasta febrero de 2016, casi seis años después de que se instó la demanda en su contra, que F & R Contractors demandó a Atlas. Declaró ha lugar la moción de sentencia sumaria de Atlas y desestimó la causa de acción en su contra respecto a los trabajos de impermeabilización del techo y las jardineras de Millennium efectuados a raíz del contrato suscrito el 7 de mayo de 2002.

Inconforme, el 2 de mayo de 2019, F & R Contractors instó el presente recurso y señaló que el TPI cometió el siguiente error:

> **ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL RESOLVER COMO CUESTIÓN DE DERECHO QUE PARA QUE UN DEMANDANTE CONTRA TERCERO**

[7] Véase, pág. 4 del Apéndice del Recurso.

PUEDA INVOCAR EL PLAZO DE CADUCIDAD DE QUINCE (15) AÑOS QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 1483 DEL CÓDIGO CIVIL, TIENE QUE PROBAR QUE UNA VIOLACIÓN A UNA CLAÚSULA CONCRETA DEL CONTRATO O SUS ESPECIFICACIONES FUE LA CAUSA DIRECTA DE LA RUINA DEL EDIFICIO.

Luego de concederle una prórroga para ello, el 4 de junio de 2019 se presentó ante nos el *Alegato Parte Apelada*.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, a la luz del derecho aplicable, procedemos a resolver.

II.

A.

En nuestro ordenamiento procesal las partes pueden solicitarle al tribunal que dicte sentencia de forma sumaria, ya sea sobre una parte de la reclamación o sobre la totalidad de ésta. Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. El uso de este mecanismo propicia "la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario". *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015). La parte que lo interese ha de presentar "una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos". Regla 36.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

Se dictará sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto a cualquier declaración jurada que se presente, si alguna, demuestran que no hay controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, procede hacerlo. Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013). Sólo procederá dictarla 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".

(Énfasis en el original.) *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*; *Oriental Bank v. Perapi et al,* 192 DPR 7 (2014). Un hecho es material cuando "puede afectar el resultado de la reclamación al amparo del derecho sustantivo aplicable". *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010).

Para derrotar una sentencia sumaria, la controversia de hechos debe ser tal que provoque en la persona del juzgador una duda real y sustancial sobre un hecho relevante y pertinente. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al.*, 186 DPR 713, 756 (2012). Debe ser una controversia real y ser "de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario". *Ramos Pérez v. Univisión,* 178 DPR 200, 213 (2010). Cualquier duda en torno a si existe una controversia de hechos *bona fide* debe resolverse contra la parte promovente. *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli*, 182 DPR 541, 556 (2011); *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 138 (2006). Se dictará sentencia sumaria si resulta claro que la parte promovida "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*, pág. 110; *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 129 (2012). No se dictará si: "(1) existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial; o (4) como cuestión de derecho no procede". *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al.*, *supra*, pág. 757.

A tenor de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, es quien solicita que se dicte sentencia sumaria quien deberá exponer los hechos relevantes que afirma son incontrovertidos en párrafos numerados y, para cada uno, deberá especificar la página o párrafo

de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya. Regla 36.3(a)(4) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V; SLG *Zapata v. J.F. Montalvo*, *supra*, pág. 432. Las inferencias hechas a base de los hechos incontrovertidos deberán ser de la forma más favorable a la parte promovida. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, *supra*, pág. 130. Ahora bien, no podrá dicha parte "cruzarse de brazos y descansar en sus alegaciones". *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al.*, *supra*, pág. 756. Al oponerse, deberá citar específicamente los párrafos, según los enumeró la parte promovente, que halla están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, citar la página o párrafo de la evidencia admisible que apoya su impugnación. Regla 36.3(b)(2) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V; SLG *Zapata v. J.F. Montalvo*, *supra*. Si, en virtud de la moción de sentencia sumaria, no se resuelve el caso totalmente, no se concede todo el remedio solicitado o se deniega la referida moción y hay que celebrar juicio, el foro primario deberá cumplir con las exigencias de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, y determinar los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, así como los que están realmente controvertidos.

Respecto al estándar que le corresponde utilizar a este foro al revisar la denegatoria o la concesión de una moción de sentencia sumaria, en *Meléndez González, et al. v M. Cuebas*, *supra*, pág. 118, el Tribunal Supremo expresó que, al estar regidos por la Regla 36 de Procedimiento Civil, debemos aplicar "los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario". Ahora bien, no debemos considerar prueba que no se presentó ante dicho foro, ni adjudicar los hechos materiales que están en controversia, ya que eso le incumbe al foro primario luego de celebrar un juicio. Íd. Sí nos corresponde revisar si la moción y su oposición cumplen con los requisitos de forma que dispone la Regla 36 de Procedimiento Civil,

supra, y evaluar si realmente hay hechos materiales en controversia. Íd. Si los hay, como surge de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, nos corresponde exponerlos concretamente junto a los que están incontrovertidos. Íd. Esa determinación podemos hacerla en la Sentencia que disponga del caso, refiriéndonos "al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia". *Íd.* Por último, revisaremos *de novo* si el foro primario aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Íd.*, pág. 119.

B.

Respecto a la responsabilidad de un contratista por un edificio arruinado por vicios de construcción, establece el 1483 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4124:

> 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.
> Si la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción del [sic] indemnización durará quince (15) años.

Podrá reclamar al amparo de dicho artículo aquella parte promovente que demuestre que el edificio en cuestión adolece de vicios que ocasionan su ruina. *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 420 (2003). La referida disposición de ley gobierna todas las reclamaciones en las que se alegue que vicios de construcción han ocasionado la ruina de un edificio. *Zayas v. Levitt & Sons of PR, Inc.*, 132 DPR 101, 109 (1992).

En aras de uniformar este tipo de reclamación, en nuestra jurisdicción se adoptó la doctrina del plazo único que establece que "cualquier reclamación en daños al amparo del Art. 1483 del Código Civil, *supra*, *tiene* que ejercitarse dentro del plazo único *de garantía y de caducidad* que fija dicho precepto de ley". (Énfasis en el original.) Íd.; *González v. Agostini*, 79 DPR 510 (1956). Así, se estableció "un plazo único de *diez (10) años* luego de finalizada la

construcción, cuando la ruina se deba a vicios de la construcción o del suelo" y, "[e]n aquellos casos en que la causa de la ruina fuera la falta del contratista a las condiciones del contrato de obra", el término provisto es de quince (15) años. (Énfasis en el original.) *Zayas v. Levitt & Sons of PR, Inc.*, *supra*, pág. 109. La rigurosa interpretación de la responsabilidad decenal persigue que sea posible precisar "el momento exacto en que expira la responsabilidad, evitando las querellas que pudiesen surgir a gran distancia de la entrega sobre el origen preciso del perjuicio alegado". Íd.; *Rivera v. Las Vegas Dev. Co. Inc.*, 107 DPR 384, 388 (1978).

En cuanto al segundo párrafo, el Tribunal Supremo ha expresado que este "extiende, más allá del plazo decenal, el término que tienen los adquirentes de una estructura para reclamar contra el contratista los vicios de construcción que sufre la estructura, cuando los mismos son producto de una violación contractual". *Pacheco v. Estancias*, *supra*, pág. 427. Ahora bien, este "tiene una acepción muy restringida". *Federal Ins. Co. v. Dresser Ind., Inc.*, 111 DPR 96, 109 (1981). Para poder invocar ese plazo, "deberá probarse *que la violación a una cláusula concreta del contrato o sus especificaciones fue la causa directa de la ruina del edificio*". (Énfasis en el original.) *Pacheco v. Estancias*, *supra*; Íd. La carga de la prueba será del dueño del edificio y, al tratarse de una cláusula punitiva cuyo efecto extraordinario es ampliar el plazo decenal, "la prueba no podrá fundarse en simples inferencias". *Pacheco v. Estancias*, *supra*; *Federal Ins. Co. v. Dresser Ind., Inc.*, *supra*. Una acción bajo el segundo párrafo del Art. 1483, *supra*, requerirá que se pruebe la existencia de un contrato de obra o de construcción. *Pacheco v. Estancias*, *supra*; *Zayas v. Levitt & Sons of P.R., Inc.*, *supra*.

III.

En su recurso, F & R Constructors insiste en que, dado que negó que, en el contrato de construcción, los planos y

especificaciones de Millennium, se le requiriese el material aislante, no podía hacer referencia a la cláusula del contrato que incumplió Atlas hasta que la parte demandante probara esa alegación. Afirma que trajo a Atlas como tercero demandado ya que, en caso de que se resuelva que le responde al Consejo por lo alegado sobre el material aislante intermedio, Atlas como subcontratista y experto en instalación de sistemas de impermeabilización, supo o debió saber que el sistema diseñado para Millennium no cumplía con los códigos de construcción. Insiste en que, en la *Demanda Contra Tercero*, alegó el incumplimiento de Atlas con las disposiciones del contrato para con los trabajos que surgen del contrato original entre F & R Contractors y Atlas, por lo que el término de caducidad de su acción es de quince años y venció en septiembre de 2018. Afirma que su demanda contra tercero fue oportuna.

Por su parte, en su alegato, Atlas plantea que no hay controversia en cuanto a que: estamos ante una reclamación por defectos de construcción al amparo del Art. 1483 del Código Civil, *supra*; que el TPI determinó en una Sentencia Parcial previa que el plazo decenal comenzó a computarse en septiembre de 2003; que la *Demanda Contra Tercero* que instó F & R Contractors en su contra por alegados vicios de construcción el 29 de febrero de 2016 se debió instar a no más tardar el 10 de septiembre de 2013 y que F & R Contractors no cumplió con lo requerido para que fuese de aplicación el término de 15 años que dispone el referido Art. 1483 del Código Civil, *supra*.

En el caso ante nos, como surge del Exhibit V que anejó Atlas a su moción dispositiva, en una Sentencia Parcial emitida el 10 de septiembre de 2018, el TPI adjudicó la demanda contra tercero que instó F & R Contractors en contra de J.T. Lowery. En ella, el TPI interpretó que, dado que las reclamaciones giraban en torno a un vicio en la construcción de Millennium, quien plantease que una

parte tenía responsabilidad por tales vicios debía presentar su reclamación dentro del término decenal o quincenal aplicable. Concluyó que el término decenal del plazo de caducidad comenzó a transcurrir a partir del 10 de septiembre de 2003, fecha en la que la Junta de Directores asumió el control de la administración de Millennium. A su vez, resolvió que, en su demanda contra tercero, F & R Contractors no aludió a ningún contrato particular ni invocó la violación de cláusula alguna de dicho contrato de obras. El TPI determinó que no era de aplicación el término quincenal. Concluyó que:

> Dada la naturaleza del plazo decenal del Artículo 1483- término aplicable en este caso- quien pretendiera presentar una reclamación por vicios de construcción con relación a la construcción del condominio Millennium debió haberlo hecho no más tardar de 10 de septiembre de 2013. Toda reclamación presentada posteriormente está sujeta al efecto de la caducidad. Como F & R presentó su reclamación en contra de Lowery el 23 de mayo de 2016, la misma es tardía. Procede su desestimación, conforme solicitad por Lowery.[8]

Precisa recordar que "los planteamientos que han sido objeto de adjudicación en el ámbito judicial, mediante dictamen firme, constituyen la Ley del Caso". *In Re Fernández Díaz I*, 172 DPR 38, 43 (2007). Así, por lo general, "los planteamientos que han sido objeto de adjudicación por el foro de instancia o por este Tribunal no pueden reexaminarse". *Félix v. Las Haciendas*, 165 DPR 832, 843 (2005). Así las cosas, vemos que ya en esa Sentencia Parcial, que es final y firme y, por ende, la ley del caso, el TPI concluyó que las reclamaciones por vicios ocultos debieron instarse, a más tardar, el 10 de septiembre de 2013.

Así enmarcado nuestro análisis, es forzoso concluir que no erró el TPI al desestimar la reclamación de F & R Contractors en contra de Atlas. No había controversia alguna respecto a que la *Demanda Contra Tercero* que dicha parte instó contra Atlas el 29 de febrero de 2016 se instó fuera del término decenal correspondiente.

---

[8] Véase, pág. 142 del Apéndice del Recurso.

Es errada la contención de F & R Contractors a los efectos de que aplica el término quincenal del segundo párrafo del Art. 1483 del Código Civil, *supra*. Del marco jurídico antes citado surge con claridad que este párrafo, el cual es de acepción restringida, solo podrá invocarse si se prueba que una infracción a una cláusula específica del contrato o sus especificaciones fue la causa directa de la ruina del edificio. Como lo resolvió el TPI, a pesar de los años de litigio que han transcurrido, F & R Contractors incumplió con dicha carga. Incluso, cabe resaltar que, en su recurso, F & R Contractors afirma que: "[t]ampoco puede alegar que Atlas incumplió con alguna cláusula contractual, porque al así hacerlo, F & R estaría actuando contrario a sus alegaciones responsivas y defensas afirmativas".[9]

Así las cosas, procede confirmar al TPI.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la Sentencia Parcial 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

[9] Véase, pág. 8 del Recurso.