

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

ARROW DEVELOPERS &
CONSTRUCTORS CORP. Y
OTROS

Apelantes

v.

JACA & SIERRA
ENGINEERING, PSC Y
OTROS

Apelados

KLAN202100972

cons.

KLAN202101046

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Carolina

Civil número:
CA2019CV01249

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato; Daños

Panel especial integrado por su presidente, el juez Sánchez Ramos, la juez Álvarez Esnard y la juez Aldebol Mora¹.

Aldebol Mora, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de septiembre de 2023.

Comparece la parte apelante, Arrow Developers and Constructors Corp. y Star Constructors Corp., mediante el recurso **KLAN202100972**, y nos solicitan la revisión de la *Sentencia Sumaria Parcial* emitida y notificada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina, el 29 de octubre de 2021, posteriormente enmendada el 3 de noviembre de 2021, notificada el 5 de noviembre de 2021. Mediante dicho dictamen, el foro primario declaró Ha Lugar una solicitud de sentencia sumaria parcial promovida por la parte apelada, Jaca & Sierra Engineering, PSC y XL Specialty Insurance Company, y, en su consecuencia, desestimó con perjuicio la acción incoada por la parte apelante en contra de la parte apelada.

A su vez, mediante el recurso **KLAN202101046**, comparece nuevamente la parte apelante, Arrow Developers and Constructors Corp. y Star Constructors Corp., y nos solicitan la revisión de la *Sentencia Sumaria Parcial* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de

¹ Mediante Orden Administrativa OATA-2023-001 de 9 de enero de 2023, se designó a la Hon. Waleska Aldebol Mora en sustitución de la Hon. Olga E. Birriel Cardona.

Carolina, el 18 de noviembre de 2021, notificada el 22 de noviembre de 2021. Mediante dicho dictamen, el foro primario declaró Ha Lugar una solicitud de sentencia sumaria parcial promovida por la parte apelada, Banco Popular de Puerto Rico, y, en su consecuencia, desestimó con perjuicio la acción incoada por la parte apelante en contra de la parte apelada.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, confirmamos los dictámenes apelados. Veamos.

I

El 12 de abril de 2019, Arrow Developers and Constructors Corp. (Arrow) y Star Constructors Corp. (Star) (apelantes) incoaron una *Demanda* sobre incumplimiento de contrato y daños y perjuicios en contra de Jaca & Sierra Engineering, PSC (Jaca o apelado) y LA Design Group, PSC (LA Design).² Posteriormente, el 11 de octubre de 2019, la demanda fue enmendada para incluir como codemandados a Banco Popular de Puerto Rico (Banco Popular o apelado) y a XL Specialty Insurance Company (XL Specialty o apelado).³ Indicaron que, el 12 de diciembre de 2014, Arrow adquirió una propiedad sita en Trujillo Alto con el propósito de desarrollar un proyecto residencial, a llamarse Bosque Santa María (Proyecto), el cual constaría de sesenta y cuatro (64) propiedades residenciales. Arguyeron que, el 1 de abril de 2015, Arrow contrató a Star para desarrollar el Proyecto en la referida propiedad inmueble. Sostuvieron que, el 27 de agosto de 2014, Luis Rafael Morales Solano recibió una propuesta de diseño para desarrollar el Proyecto por parte de LA Design, la cual fue aceptada el 7 de noviembre de 2014.

Arrow y Star alegaron en la acción de epígrafe que, el 10 de marzo de 2015, Arrow aceptó la propuesta de servicios presentada por Jaca para realizar un estudio de suelo de la propiedad. Según adujeron, dicha propuesta incluía doce (12) excavaciones a través de toda la propiedad,

² Apéndice 3 del recurso KLAN202100972, págs. 7-16.

³ Apéndice 4 del recurso KLAN202100972, págs. 17-30.

dirigidas a estudiar la condición del subsuelo, así como la redacción de un reporte sobre lo encontrado y proponiendo recomendaciones sobre el manejo del suelo para el Proyecto. Sostuvieron que, el 30 de junio de 2015, Jaca entregó el reporte sobre la condición del suelo encontrada en las quince (15) excavaciones realizadas a lo largo de distintas áreas de la propiedad y realizó una serie de recomendaciones para poder desarrollar el Proyecto. En particular, señalaron que, aunque el estudio resaltó la posibilidad de que hubiese formación rocosa que pudiese afectar la estabilidad del Proyecto, esta no fue encontrada en la evaluación del suelo. Indicaron que el estudio afirmó que el suelo era apto para el Proyecto con fragmentos dispersos (*scattered boulders size rock fragments*) y no alertó de la inviabilidad del diseño del Proyecto. Arguyeron que, en los trabajos de construcción, aparecieron unas formaciones rocosas gigantes o *boulders* que hicieron inviable el Proyecto. Sobre ese particular, abundaron que, aun existiendo la posibilidad de estas piedras, Jaca no recomendó realizar excavaciones adicionales en el terreno, sino que se limitó a indicar que cuando se comenzara a trabajar en los cortes para establecer las pendientes, pudiese ser necesario realizar inspecciones visuales adicionales. Por tanto, alegaron que Jaca realizó un estudio insuficiente y mal diseñado, causando así graves daños y eliminando la eficacia del Proyecto. Añadieron que dicho estudio fue uno negligente y que Jaca incumplió con el contrato entre las partes. Arguyeron que, por el incumplimiento de Jaca, no se pudieron construir veinticuatro (24) unidades del Proyecto, lo que causó una pérdida de \$2,280,050.00.

Por otro lado, en la referida acción, Arrow y Star plantearon que, el 23 de diciembre de 2015, Arrow y el Banco Popular firmaron un Contrato de Préstamo para financiar el Proyecto residencial, mediante el cual se obligaron a realizar una serie de actividades como condición precedente a ejecutar dicho contrato y su primer desembolso. Especificaron que el Banco Popular tenía la obligación contractual de preparar un análisis suficiente por un perito independiente sobre el estudio de suelos realizado por Jaca.

En específico, citaron la Sección 4.1(ee) del Artículo IV del Contrato de Préstamo, la cual establece, en lo pertinente, que “[t]he Lender shall have received a report for Lender’s Consultant containing an analysis of [...] the subsoil report [...].”⁴ Asimismo, citaron la Sección 4.1(ff) del mencionado artículo, que reza, en lo concerniente, como sigue:

[...] The Lender shall have received a subsoil report, in form and substance and prepared by an engineer acceptable to the Lender and Lender’s Consultant, certifying that the Mortgaged Property is not subject to extraordinary soil conditions which may hamper, restrict, endanger or delay the Construction of the Project or make the Construction more costly than what is set forth in the Project Budget.⁵

Los apelantes adujeron en su acción que Arrow confió en que el estudio realizado por Jaca era uno correcto y diligente, toda vez que el Banco Popular, al ejecutar el Contrato de Préstamo, debió realizar el análisis independiente del estudio, concluyendo que este se realizó adecuada y correctamente para asegurar que la condición del suelo no sería inconsistente con la viabilidad económica del Proyecto, así como los estimados de costos establecidos. Detallaron que, luego de varios intentos extrajudiciales y judiciales para que el Banco Popular les entregara copia del expediente sobre el Proyecto en cuestión, se percataron que este nunca cumplió con su obligación contractual de realizar un análisis independiente del estudio de suelo y, por consiguiente, un informe en relación con la condición del suelo, con el costo propuesto del Proyecto y su viabilidad económica.

Surge de la *Demanda Enmendada* que los apelantes plantearon que, una vez comenzó el Proyecto, el subsuelo mostró varias áreas de la propiedad en las que se encontraron formaciones rocosas (*boulders*) que no fueron mencionadas ni evaluadas en el estudio de suelo confeccionado por Jaca. Sostuvieron que ello, posteriormente, impidió que se construyeran veinticuatro (24) unidades de las sesenta y cuatro (64) que originalmente se diseñaron en el Proyecto. Sobre ese particular, indicaron

⁴ Apéndice 4 del recurso KLAN202100972, págs. 20-21.

⁵ Íd., pág. 21.

que incurrieron en gastos adicionales para remover las formaciones rocosas que impedían que se realizara la construcción de las propiedades que formaban parte del Proyecto. Alegaron que no tuvieron conocimiento del daño ni de la magnitud del incumplimiento contractual y/o negligencia de los apelados hasta que se computó el nuevo costo del Proyecto y la institución financiera decidió no financiar las demás unidades de vivienda, debido a las formaciones rocosas no tomadas en cuenta por los apelados. Añadieron que, debido a ello, el Proyecto fue declarado en incumplimiento (*default*) por el Banco Popular.

KLAN202100972

Luego de varias incidencias procesales, el 14 de mayo de 2021, Jaca y XL Specialty instaron una *Moción Solicitando Sentencia Sumaria por Prescripción*.⁶ Sostuvieron que las reclamaciones detalladas en la acción de epígrafe eran de impericia profesional, toda vez que los apelantes alegaron que Jaca fue negligente al realizar un estudio insuficiente y mal diseñado que causó graves daños a la parte apelante y eliminó la eficacia del Proyecto. Indicaron que el Tribunal Supremo de Puerto Rico había resuelto que el término prescriptivo aplicable a dichas reclamaciones era de un (1) año, el cual comenzaba a decursar desde que la parte apelante conocía sobre la existencia del daño y la identidad de su causante. Arguyeron que la parte apelante admitió en la *Demanda* que

⁶ Apéndice 5 del recurso KLAN202100972, págs. 31-48. Jaca y XL Specialty acompañaron su escrito con los siguientes documentos: (1) copia de la *Demanda Enmendada* incoada por los apelantes el 14 de mayo de 2021; (2) copia del *Contrato de Construcción* suscrito por Arrow y Star, con fecha del 2 de noviembre de 2015; (3) copia incompleta de la *Deposición* de Luis Rafael Morales Solano, con fecha del 5 de enero de 2021; (4) copia del *Credit Agreement* suscrito por Arrow y el Banco Popular, con fecha del 23 de diciembre de 2015; (5) copia de la *Contestación a Interrogatorio* cursado por Jaca y contestado por los apelantes, con fecha del 6 de septiembre de 2019; (6) copia del *Proposal for geotechnical investigation and engineering consulting services for the proposed Bosque Santa María Development, Trujillo Alto, PR*, entre Jaca y Luis Rafael Morales Solano, con fecha del 9 de marzo de 2015; (7) copia del *Report on the geotechnical exploration performed at Bosque Santa María Development, Trujillo Alto, PR*, con fecha del 10 de marzo de 2015, sometido por Jaca; (8) copia del *Sub-Contrato de Construcción: Movimiento de Tierra "Site"* entre Star y Edwin Rivera Jiménez, con fecha del 28 de enero de 2016; (9) copia del *Informe de Inspección [de] Obras de Urbanización* del periodo de trabajo del 1 al 30 de abril de 2016; (10) copia de la *Minuta #9* de la reunión número 9 sobre el proyecto de Bosques de Santa María, con fecha del 15 de septiembre de 2016; (11) copia incompleta de la continuación de la *Deposición* de Luis Rafael Morales Solano, con fecha del 10 de febrero de 2021; (12) copia del *Detalle Cost to Complete Site*, con fecha del 21 de agosto de 2017; (13) copia del *Third Amendment to Credit Agreement* suscrito por el Banco Popular, Arrow, Luis Rafael Morales Solano y Star, con fecha del 23 de octubre de 2017; (14) copia del *Notice of Default*, con fecha del 10 de noviembre de 2017. Véase, Apéndice 5 del recurso KLAN202100972, págs. 49-326.

obtuvieron dicho conocimiento cuando computaron el nuevo costo del Proyecto y el Banco Popular decidió no estar dispuesto a financiar las demás unidades de vivienda, declarando el Proyecto en incumplimiento (*default*). Alegaron que eran hechos incontrovertidos que todos los eventos ocurrieron entre agosto y noviembre de 2017, mientras que la acción fue radicada el 12 de abril de 2019, seis (6) meses después de haber expirado el término prescriptivo aplicable. Sobre ese particular, especificaron que Arrow admitió que el término prescriptivo había comenzado a decursar el 23 de octubre de 2017, cuando firmó la Tercera Enmienda al Contrato de Préstamo con el Banco Popular, quien decide no financiar las veinticuatro (24) unidades de la segunda fase del Proyecto o, a más tardar, el 10 de noviembre de 2017 cuando el Banco Popular le notifica la carta de incumplimiento (*default*). Por tanto, plantearon que era inevitable concluir que las reclamaciones en su contra estaban prescritas y debían ser desestimadas mediante el mecanismo de sentencia sumaria. Por otro lado, adujeron que, en la alternativa, procedía la desestimación de la reclamación de Arrow, ya que este nunca había contratado con Jaca, pues el contrato en cuestión fue entre este último y el presidente de Star, Luis Morales Solano. A ello, abundaron que, si se dejaban llevar por lo pactado por Star en el contrato con Jaca, el término prescriptivo empezó a transcurrir el 30 de junio de 2015, cuando Jaca entregó su informe, en cuyo caso la acción se incoó tres (3) años después de vencido el término prescriptivo aplicable.

En respuesta, el 4 de junio de 2021, los apelantes se opusieron.⁷ En síntesis, sostuvieron que la acción principal era por incumplimiento

⁷ Apéndice 7 del recurso KLAN202100972, págs. 328-350. Los apelantes incluyeron junto a su moción los siguientes documentos: (1) copia del *Certificado de Registro de Incorporación de una Corporación Íntima* de Star y Arrow, con fecha del 9 de febrero de 2013; (2) copia del *Certificado de Existencia* de Jaca, con fecha del 2 de junio de 2021; (3) copia de la *Escritura Número 8: Compraventa* suscrita por el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico y Arrow, con fecha del 12 de diciembre de 2014; (4) copia del *Contrato de Construcción* suscrito entre Arrow y Star, con fecha del 1 de abril de 2015; (5) copia del *Proposal for geotechnical investigation and engineering consulting services for the proposed Bosque Santa María Development, Trujillo Alto, PR*, de Jaca, con fecha del 18 de febrero de 2015; (6) copia incompleta de la *Deposición* del ingeniero Manuel Candelario Cosme, con fecha del 13 de noviembre de 2020; (7) copia del *Proposal for geotechnical investigation and engineering consulting services for the proposed Bosque Santa María Development, Trujillo Alto, PR*, entre Jaca y Luis Rafael Morales Solano, con

contractual, producto de un estudio de suelo defectuoso que impidió que se completara el Proyecto en cuestión. Arguyeron que el término prescriptivo aplicable al caso de autos era de quince (15) años, conforme lo establece el Artículo 1864 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 5294. Plantearon que, aun si se determinaba que el término prescriptivo aplicable era de un (1) año, la acción de epígrafe fue incoada dentro de dicho término. Sobre ese asunto, especificaron que no fue hasta agosto de 2018 que finalmente se llegó a la conclusión de que no se iban a poder construir las veinticuatro (24) unidades del Proyecto. Adujeron que los apelados pretendían, erróneamente, indicar que desde octubre de 2017 se había determinado que no se iba a construir la segunda fase del Proyecto, basándose en una enmienda al Contrato de Préstamo que, si bien paralizaba el financiamiento de la segunda fase, no se determinó que no se iban a poder construir las veinticuatro (24) unidades del Proyecto. Añadieron que, de los propios documentos internos del Banco Popular surgía que, hasta agosto de 2018, el Proyecto era de sesenta y cuatro (64) unidades y no fue hasta septiembre de 2018 que el Banco Popular redujo la cantidad de viviendas del Proyecto a cuarenta (40) residencias. Arguyeron que, toda vez que el término prescriptivo de un (1) año comenzaba a decursar desde que se conocía el daño y la acción negligente, la acción de epígrafe no estaba prescrita, pues esta se había instado ocho (8) meses después de determinarse que la segunda fase del

fecha del 9 de marzo de 2015; (8) copia del *Report on the geotechnical exploration performed at Bosque Santa María Development, Trujillo Alto, PR*, con fecha del 10 de marzo de 2015, sometido por Jaca; (9) copia del *Sub-Contrato de Construcción: Movimiento de Tierra "Site"* entre Star y Edwin Rivera Jiménez, con fecha del 28 de enero de 2016; (10) copia incompleta de la *Deposición* de Edwin Rivera Jiménez, con fecha del 14 de enero de 2021; (11) copia incompleta de la *Deposición* del licenciado Luis Rafael Rivera Medina, con fecha del 2 de marzo de 2021; (12) copia del *Credit Agreement* suscrito por Arrow y el Banco Popular, con fecha del 23 de diciembre de 2015; (13) copia del *Third Amendment to Credit Agreement* suscrito por el Banco Popular, Arrow, Luis Rafael Morales Solano y Star, con fecha del 23 de octubre de 2017; (14) copia incompleta de la *Deposición* de Harold Rosario Medina, con fecha del 25 de marzo de 2021; (15) copia de mensaje vía correo electrónico enviado por Joseph P. McCloskey para Arrow y Harold Rosario sobre enmienda al permiso de urbanización, con fecha del 1 de mayo de 2018; (16) copia del *Engineer's Monthly Inspection Report*, con fecha del 29 de mayo de 2018; (17) copia del *Engineer's Monthly Inspection Report*, con fecha del 9 de agosto de 2018; (18) copia del *Engineer's Monthly Inspection Report*, con fecha del 5 de septiembre de 2018; (19) copia incompleta de la *Deposición* de Luis Rafael Morales Solano, con fecha del 5 de enero de 2021; (20) copia de la *Minuta #54* de la reunión número 54 sobre el proyecto de Bosques de Santa María, con fecha del 31 de agosto de 2017; (21) copia incompleta de la *Deposición* de Enrique del Pino Zamorano, con fecha del 21 de enero de 2021. Véase, Apéndice 7 del recurso KLAN202100972, págs. 351-657.

Proyecto no se podía construir. Alegaron que, dada la controversia de hechos que exponía la reclamación de epígrafe, era evidente que el caso debía dilucidarse en un juicio ordinario y no mediante el mecanismo de sentencia sumaria.

Después de una réplica y dúplica, y evaluadas las posturas de las partes, el 29 de octubre de 2021,⁸ el Tribunal de Primera Instancia emitió y notificó una *Sentencia Sumaria Parcial* que, posteriormente, fue enmendada el 3 de noviembre de 2021, notificada el 5 del mismo mes y año, a los únicos efectos de añadir a XL Specialty como parte en la sentencia.⁹ Mediante dicho dictamen, el foro primario declaró Ha Lugar la solicitud de sentencia sumaria promovida por Jaca y XL Specialty y, en su consecuencia, desestimó con perjuicio la acción instada en contra de ambas. El foro *a quo* se amparó en lo dispuesto en la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2, la cual dispone que en los pleitos donde se declare Ha Lugar totalmente una moción presentada al amparo de las Reglas 10, 36.1 ó 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10, 36.1 y 36.2, no será necesario especificar los hechos probados y consignar separadamente las conclusiones de derecho.

KLAN202101046

El 13 de agosto de 2021, el Banco Popular instó una *Solicitud para que se Dicte Sentencia Sumariamente*.¹⁰ En esencia, alegó que, el 23 de

⁸ Apéndice 1 del recurso KLAN202100972, págs. 1-3.

⁹ Apéndice 2 del recurso KLAN202100972, págs. 4-6.

¹⁰ Apéndice VII del recurso KLAN202101046, págs. 44-81. El Banco Popular acompañó su escrito con los siguientes documentos: (1) copia del *Forbearance and Amendment Agreement* entre el Banco Popular, Arrow y Luis Rafael Morales Solano, con fecha del 23 de febrero de 2018; (2) copia del *Credit Agreement* suscrito por Arrow y el Banco Popular, con fecha del 23 de diciembre de 2015; (3) copia de la *Propuesta* de LA Design, con fecha del 27 de agosto de 2014; (4) copia del *Proposal for geotechnical investigation and engineering consulting services for the proposed Bosque Santa María Development, Trujillo Alto, PR*, de Jaca, con fecha del 9 de marzo de 2015; (5) copia de la *Deposición* del ingeniero Manuel Candelario Cosme; (6) copia del *Contrato de Construcción* suscrito entre Arrow y Star, con fecha del 1 de abril de 2015; (7) copia del *Report on the geotechnical exploration performed at Bosque Santa María Development, Trujillo Alto, PR*, con fecha del 10 de marzo de 2015, sometido por Jaca; (8) copia de la *Deposición* de Harold Rosario Medina, con fecha del 25 de marzo de 2021; (9) copia de la *Deposición* del ingeniero José Rafael Marchand Márquez, con fecha del 13 de enero de 2021; (10) copia del *Engineer's Initial Report – Pre Closing*, con fecha del 4 de noviembre de 2015; (11) copia de la *Deposición* de Roberto López Rosario, con fecha del 14 de diciembre de 2020; (12) copia del *Consentimiento Jurado para que se dicte Sentencia a tenor con la Regla 35.4 de Procedimiento Civil*, con fecha del 23 de febrero de 2018; (13) copia de la *Sentencia* emitida el 27 de marzo de 2018, notificada el 2 de abril de 2018, en el Caso Núm. SJ2018CV01106; (14) copia de la *Minuta #19* de la reunión número 19 sobre el proyecto de Bosques de Santa María, con fecha del 15 de diciembre de 2016; (15) copia

febrero de 2018, había suscrito un Acuerdo de Postergación (*Forbearance Agreement*) con Arrow, mediante el cual expresamente se le relevó, exoneró y descargó de cualquier responsabilidad, demanda, causa de acción o reclamación por hechos que ocurrieron antes de la fecha de dicho acuerdo y que estaban basados en el Contrato de Préstamo. Argumentó que, dado a que la reclamación en su contra estaba basada en un alegado incumplimiento contractual previo a la firma del Acuerdo de Postergación con Arrow, no existía controversia sobre el hecho de que este último renunció y lo relevó de dicha reclamación. Indicó que había suscrito un *Consentimiento Jurado* con Arrow el 23 de febrero de 2018, el cual fue presentado ante el Tribunal de Primera Instancia en el Caso Núm. SJ2018CV01106. Sobre ese particular, señaló que, el 16 de marzo de 2018, notificada el 2 de abril del mismo año, el foro primario emitió una *Sentencia* por consentimiento en el referido caso, en la cual incorporó todos los acuerdos y convenios enmarcados en el mencionado *Consentimiento Jurado*.

En cuanto al presunto incumplimiento contractual, el Banco Popular planteó que, contrario a lo propuesto por los apelantes, no se había obligado a realizar un estudio pericial, ni a velar por la corrección de los estudios realizados por los consultores contratados por Arrow en la fase de diseño del Proyecto. Sobre ese asunto, particularizó que la Sección 4.1 (ee) del Contrato de Préstamo establecía sin ambigüedad que el reporte que prepararía su consultor con un análisis del estudio de suelo producido por Arrow era para el beneficio exclusivo de la institución financiera y no para el beneficio de terceros. Alegó que únicamente se había obligado a financiar la construcción del Proyecto.

de Carta enviada por Luis Rafael Morales Solano, en representación de Arrow, al Banco Popular, con fecha del 18 de agosto de 2017; (16) copia del *Detalle Cost to Complete Site*, con fecha del 21 de agosto de 2017; (17) copia del *Third Amendment to Credit Agreement* suscrito por el Banco Popular, Arrow, Luis Rafael Morales Solano y Star, con fecha del 23 de octubre de 2017; (18) copia del *Evaluation Report of Cost to Complete Submitted by Contractor*, con fecha del 19 de octubre de 2017; (19) copia del *Notice of Default*, con fecha del 10 de noviembre de 2017; (20) copia de la *Carta* enviada por Luis Rafael Morales Solano, en representación de Arrow, a Harold H. Rosario Medina, con fecha del 16 de julio de 2019; (21) copia del *Memo* para el Executive Credit Committee, redactado por Harold H. Rosario Medina, sobre el *Amendment to Previous Approval*, con fecha del 13 de agosto de 2017. Véase, Apéndice VII del recurso KLAN202101046, págs. 82-1039.

De otro lado, el Banco Popular adujo, en su solicitud de sentencia sumaria, que la reclamación contractual de Star era improcedente dada a la ausencia de un vínculo contractual entre ellos. Sostuvo que el Contrato de Préstamo lo suscribió con Arrow y no se había formulado una estipulación a favor de tercero. En cuanto a la reclamación de Star en daños y perjuicios por alegada conducta negligente, arguyó que en la acción de epígrafe no había ni una sola alegación de hechos para establecer los elementos constitutivos de una causa de acción por culpa o negligencia al amparo del Artículo 1802 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 5141, por lo que no había base en derecho para justificar dicha reclamación en su contra.

En cuanto a la prescripción de la acción de epígrafe, el Banco Popular sostuvo en su solicitud de sentencia sumaria que, si la parte apelante tenía una reclamación extracontractual en su contra, había prescrito. Según adujo, conforme a la parte apelante, la teoría cognitiva del daño quedó plasmada en la *Demanda Enmendada* al alegar que no tuvo conocimiento del daño ni la magnitud del incumplimiento contractual y/o negligencia hasta que computó el nuevo costo del Proyecto y la institución financiera decidió no financiar las demás unidades de viviendas debido a las formaciones rocosas. Sobre ese particular, abundó que los apelantes también sostuvieron que, por lo anterior, el Proyecto fue declarado en incumplimiento (*default*) por la institución financiera. Arguyeron que, por tal razón, el término prescriptivo de un (1) año comenzó a decursar desde el 10 de noviembre de 2017 y venció el 10 de noviembre de 2018, sin que los apelantes notificaran de forma judicial o extrajudicial su intención de instar una reclamación en su contra. Alegó que la acción había prescrito, toda vez que la primera reclamación en su contra fue el 11 de octubre de 2019 con la presentación de la *Demanda Enmendada* –expirado el término prescriptivo aplicable– por lo que procedía la desestimación del pleito en su contra.

Por su parte, el 2 de septiembre de 2021, los apelantes presentaron su oposición.¹¹ En esencia, alegaron que el Acuerdo de Postergación al que hacía referencia el Banco Popular, fue suscrito mediante intimidación. Plantearon que dicho acuerdo solo abarcaba lo relacionado a la restructuración del Contrato de Préstamo y no la acción objeto de la demanda de epígrafe. Aseguraron que, contrario a lo propuesto por el Banco Popular, este incumplió con los términos y condiciones del Contrato de Préstamo, que resultaron en que no se pudiera completar el Proyecto en cuestión. En particular, adujeron que las Secciones 4.1 (ee) y (ff) del Contrato de Préstamo le imponían la responsabilidad al Banco Popular de realizar un análisis independiente del estudio de suelo presentado por el desarrollador. Afirmaron que, según surgía de las deposiciones del oficial de relaciones comerciales del Banco Popular, Harold Rosario Medina, y del

¹¹ Apéndice IX del recurso KLAN202101046, págs. 1041-1082. Los apelantes incluyeron junto a su moción los siguientes documentos: (1) copia incompleta de la *Deposición* de Harold Rosario Medina, con fecha del 25 de marzo de 2021; (2) copia de la *Deposición* del ingeniero José Rafael Marchand Márquez, con fecha del 13 de enero de 2021; (3) copia del *Certificado de Registro de Incorporación de una Corporación Íntima* de Star y Arrow, con fecha del 9 de febrero de 2013; (4) copia de la *Escritura Número 8: Compraventa* suscrita por el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico y Arrow, con fecha del 12 de diciembre de 2014; (5) copia del *Contrato de Construcción* suscrito entre Arrow y Star, con fecha del 1 de abril de 2015; (6) copia del *Proposal for geotechnical investigation and engineering consulting services for the proposed Bosque Santa María Development, Trujillo Alto, PR*, de Jaca, con fecha del 18 de febrero de 2015; (7) copia incompleta de la *Deposición* del ingeniero Manuel Candelario Cosme, con fecha del 13 de noviembre de 2020; (8) copia del *Proposal for geotechnical investigation and engineering consulting services for the proposed Bosque Santa María Development, Trujillo Alto, PR*, entre Jaca y Luis Rafael Morales Solano, con fecha del 9 de marzo de 2015; (9) copia del *Report on the geotechnical exploration performed at Bosque Santa María Development, Trujillo Alto, PR*, con fecha del 10 de marzo de 2015, sometido por Jaca; (10) copia de la *Declaración Jurada* suscrita por Luis Rafael Morales Solano, con fecha del 18 de marzo de 2021; (11) copia del *Bosque Santa María Payment and Performance Bond*, con fecha del 8 de febrero de 2016; (12) copia del *Second Notice of Default*, con fecha del 22 de noviembre de 2017; (13) copia del *Third Notice of Event of Default*, con fecha del 15 de diciembre de 2017; (14) copia del mensaje vía correo electrónico de Harold H. Rosario Medina para Luis Rafael Morales Solano y Star, con fecha del 6 de febrero de 2018; (15) copia del *Consentimiento Jurado para que se dicte Sentencia a tenor con la Regla 35.4 de Procedimiento Civil*, con fecha del 23 de febrero de 2018; (16) copia de la *Sentencia* emitida el 27 de marzo de 2018, notificada el 2 de abril de 2018, en el Caso Núm. SJ2018CV01106; (17) copia de mensaje vía correo electrónico enviado por Joseph P. McCloskey para Arrow y Harold Rosario sobre una enmienda al permiso de urbanización, con fecha del 1 de mayo de 2018; (18) copia del *Engineer's Monthly Inspection Report*, con fecha del 29 de mayo de 2018; (19) copia del *Engineer's Monthly Inspection Report*, con fecha del 9 de agosto de 2018; (20) copia del *Engineer's Monthly Inspection Report*, con fecha del 5 de septiembre de 2018; (21) copia incompleta de la *Deposición* de Luis Rafael Morales Solano, con fecha del 5 de enero de 2021; (22) copia de mensaje vía correo electrónico de Harold H. Rosario Medina para Arrow y Luis Rafael Morales Solano sobre unas escrituras, con fecha del 1 de marzo de 2018; (23) copia del *Reporte de Ventas* de la compañía de bienes raíces Terranova, con fecha del 13 de septiembre de 2018; (24) copia de mensaje vía correo electrónico de Arrow a Harold Rosario, sobre la demanda incoada en contra de Jaca, con fecha del 17 de julio de 2019; (25) copia de mensaje vía correo electrónico de Arrow para Harold Rosario, dándole seguimiento al mensaje sobre la demanda instada en contra de Jaca, con fecha del 30 de julio de 2019. Véase, Apéndice IX del recurso KLAN202101046, págs. 1083-1289.

representante y consultor de dicha institución financiera, el ingeniero José Rafael Marchand Márquez, no se había realizado un análisis independiente del estudio de suelo para el Proyecto. Plantearon que dicho incumplimiento impactó la viabilidad del Proyecto, lo que impidió que se completara, según fue diseñado.

En cuanto a la alegación del Banco Popular de que Star no tenía una causa de acción en su contra, los apelantes arguyeron en su oposición que el incumplimiento y la negligencia de la institución financiera en la ejecución del contrato fue la causa directa de los daños causados a Star. Indicaron que Star advino en conocimiento el 30 de septiembre de 2019, después de la revisión del expediente completo que estaba en posesión del Banco Popular. Alegaron que, aun determinándose que los daños causados a Star no provenían de una acción derivada del incumplimiento contractual por parte del Banco Popular y que era de carácter extracontractual, dicha causa de acción no estaba prescrita, toda vez que incoaron la acción en contra de este once (11) días después de conocer el daño. En virtud de lo anterior, sostuvieron que existían suficientes controversias de hechos que impedían la disposición sumaria de la controversia.

Evaluada las posturas de las partes, incluyendo una réplica y dúplica, el 18 de noviembre de 2021, notificada el 22 del mismo mes y año, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Sentencia Sumaria Parcial*.¹² Mediante dicho dictamen, el foro primario declaró Ha Lugar la solicitud de sentencia sumaria promovida por el Banco Popular y, en su consecuencia, desestimó con perjuicio la acción instada en contra de este. El foro *a quo* se amparó en lo dispuesto en la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, *supra*.

Inconforme, el 29 de noviembre de 2021, la parte apelante acudió ante esta Curia mediante el recurso **KLAN202100972**, señalando los siguientes errores:

¹² Apéndice I del recurso KLAN202101046, págs. 1-3.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al resolver la controversia de epígrafe mediante el mecanismo de sentencia sumaria cuando existía una clara controversia de hecho sobre la fecha en que comenzó a decursar el término prescriptivo de la causa de acción de epígrafe.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar la causa de acción contra los apelados ya que esta no estaba prescrita.

Posteriormente, el 20 de diciembre de 2021, la parte apelante acudió ante este Foro mediante el recurso **KLAN202101046**, y señaló los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al resolver la controversia de epígrafe mediante el mecanismo de sentencia sumaria cuando existía una clara controversia de hecho sobre la fecha en que comenzó a decursar el término prescriptivo de la causa de acción de epígrafe.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar la causa de acción contra el Banco Popular de Puerto Rico.

Mediante *Resolución* del 24 de enero de 2022, consolidamos ambos recursos, conforme a la Orden Administrativa DJ-2019-316 sobre la *Consolidación de Recursos en el Tribunal de Apelaciones y Procedimientos Internos en la Consideración de los Recursos*, emitida el 21 de noviembre de 2019 por nuestro Tribunal Supremo.

El 19 de enero de 2022, Banco Popular compareció mediante *Alegato en Oposición*. Por su parte, el 20 de enero de 2022, Jaca & Sierra Engineering, PSC y XL Specialty Insurance Company comparecieron mediante *Alegato de la Parte Apelada*.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver.

II

A

El mecanismo de sentencia sumaria provisto en la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 36, es un vehículo para asegurar la solución justa, rápida y económica de un caso. *Oriental Bank v. Caballero García*, 2023 TSPR 103, resuelto el 23 de agosto de 2023; *González Meléndez v. Municipio Autónomo de San Juan y otros*, 2023 TSPR 95, resuelto el 24 de julio de 2023; *Acevedo Arocho y otros v.*

Departamento de Hacienda de Puerto Rico y otros, 2023 TSPR 80, resuelto el 26 de junio de 2023; *Universal Insurance Company y otros v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico y otros*, 2023 TSPR 24, resuelto el 7 de marzo de 2023. Dicho mecanismo permite a los tribunales disponer, parcial o totalmente, de litigios civiles en aquellas situaciones en las cuales no exista controversia material de hecho que requiera ventilarse en un juicio plenario y el derecho así lo permita. *Segarra Rivera v. Int'l. Shipping et al.*, 208 DPR 964 (2022). Este mecanismo lo puede utilizar la parte reclamante o aquella parte que se defiende de una reclamación. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1 y 36.2.

Mediante el mecanismo de sentencia sumaria, se procura profundizar en las alegaciones para verificar si, en efecto, los hechos ameritan dilucidarse en un juicio. *León Torres v. Rivera Lebrón*, 204 DPR 20, 42 (2020). Este cauce sumario resulta beneficioso tanto para el tribunal, como para las partes en un pleito, pues se agiliza el proceso judicial, mientras simultáneamente se provee a los litigantes un mecanismo procesal encaminado a alcanzar un remedio justo, rápido y económico. *Segarra Rivera v. Int'l. Shipping et al.*, supra. Como se sabe, en aras de prevalecer en una reclamación, la parte promovente debe presentar prueba incontrovertible sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. *Íd.*

Nuestro ordenamiento civil y su jurisprudencia interpretativa impone unos requisitos de forma con los cuales hay que cumplir al momento de presentar una solicitud de sentencia sumaria, a saber: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes; (2) los asuntos litigiosos o en controversia; (3) la causa de acción sobre la cual se solicita la sentencia sumaria; (4) una relación concisa, organizada y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible

en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; (5) las razones por las cuales se debe dictar la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y (6) el remedio que debe ser concedido. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3; *Oriental Bank v. Caballero García*, supra, pág. 8; *Pérez Vargas v. Office Depot*, 203 DPR 687 (2019). Si la parte promovente de la moción incumple con estos requisitos, “el tribunal no estará obligado a considerar su pedido”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 111 (2015).

Por otro lado, “la parte que desafía una solicitud de sentencia sumaria no puede descansar en las aseveraciones o negaciones consignadas en su alegación”. *León Torres v. Rivera Lebrón*, supra, pág. 43. Por el contrario, quien se opone a que se declare con lugar esta solicitud viene obligado a enfrentar la moción de su adversario de forma tan detallada y específica como lo ha hecho la parte promovente puesto que, si incumple, corre el riesgo de que se dicte sentencia sumaria en su contra, si la misma procede en derecho. *Íd.*

Por ello, en la oposición a una solicitud de sentencia sumaria, la parte promovida debe puntualizar aquellos hechos propuestos que pretende controvertir y, si así lo desea, someter hechos materiales adicionales que alega no están en disputa y que impiden que se dicte sentencia sumaria en su contra. *León Torres v. Rivera Lebrón*, supra. Claro está, para cada uno de estos supuestos deberá hacer referencia a la prueba específica que sostiene su posición, según exigido por la antes citada Regla 36.3 de Procedimiento Civil, supra. *Íd.* En otras palabras, la parte opositora tiene el peso de presentar evidencia sustancial que apoye los hechos materiales que alega están en disputa. *Íd.* De lo anterior, se puede colegir que, ante el incumplimiento de las partes con las formalidades de la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, supra, la consideración de sus posiciones descansa en la sana discreción del Tribunal.

Al atender la solicitud, el Tribunal deberá asumir como ciertos los hechos no controvertidos que se encuentren sustentados por los

documentos presentados por la parte promovente. *E.L.A. v. Cole*, 164 DPR 608, 626 (2005). Toda inferencia razonable que pueda surgir de los hechos y de los documentos se debe interpretar en contra de quien solicita la sentencia sumaria, pues solo procede si bajo ningún supuesto de hechos prevalece la parte promovida. *Íd.*, pág. 625. Además, al evaluar los méritos de una solicitud de sentencia sumaria, el juzgador o juzgadora debe actuar guiado por la prudencia y ser consciente, en todo momento, que su determinación puede conllevar el que se prive a una de las partes de su “día en corte”, componente integral del debido proceso de ley. *León Torres v. Rivera Lebrón*, supra, pág. 44.

Sin embargo, la sentencia sumaria generalmente no procederá cuando existan controversias sobre hechos esenciales materiales, o si la controversia del caso está basada en elementos subjetivos como intención, propósitos mentales, negligencia o credibilidad. *Acevedo Arocho y otros v. Departamento de Hacienda de Puerto Rico y otros*, supra; *Segarra Rivera v. Int'l. Shipping et al.*, supra. Un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. *Oriental Bank v. Caballero García*, supra, pág. 7; *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 299 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). Ahora bien, el Foro de última instancia ha reiterado que cualquier duda no es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria, pues debe tratarse de una incertidumbre que permita concluir que existe una controversia real sobre hechos relevantes y pertinentes. *Íd.* Además, existen casos que no se deben resolver mediante sentencia sumaria porque resulta difícil reunir la verdad de los hechos mediante declaraciones juradas o deposiciones. *Jusino et als. v. Walgreens*, 155 DPR 560, 579 (2001). De igual modo, no es apropiado resolver por la vía sumaria “casos complejos o casos que involucren cuestiones de interés público”. *Íd.* No obstante, la sentencia sumaria procederá si atiende cuestiones de derecho. *Universal Insurance Company y otros v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico y otros*, supra.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha discutido los criterios que este Tribunal de Apelaciones debe considerar al momento de revisar una sentencia dictada sumariamente por el foro de instancia. *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664, 679-680 (2018); *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, págs. 118-119. Sobre ese particular, nuestro más Alto Foro señaló que:

[E]l Tribunal de Apelaciones debe: (1) examinar *de novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y la jurisprudencia le exigen al foro primario; (2) revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36; (3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos, y (4) 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 et al.*, supra, pág. 679.

Conforme a lo anterior, nos encontramos en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia para evaluar la procedencia de una sentencia sumaria. *González Meléndez v. Municipio Autónomo de San Juan y otros*, supra; *González Santiago v. Baxter Healthcare*, 202 DPR 281, 291 (2019). Por ello, nuestra revisión es una *de novo*, y nuestro análisis debe regirse por las disposiciones de la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y su jurisprudencia interpretativa. *Íd.* De esta manera, si entendemos que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debemos revisar *de novo* si el foro primario aplicó correctamente el derecho. *Íd.*

B

La prescripción es un asunto de derecho sustantivo y no procesal. *García Pérez v. Corp. Serv. Mujer*, 174 DPR 138, 147 (2008); *Padín v. Cía. Fom. Ind.*, 150 DPR 403, 410 (2000), citando a *Vega v. J. Pérez & Cía, Inc.*, 135 DPR 746 (1994) y *Olmo v. Young & Rubicam of P.R., Inc.*, 110 DPR 740 (1981). El Artículo 1830 del Código Civil de Puerto Rico de 1930,

31 LPRA sec. 5241,¹³ establece que los derechos y las acciones se extinguen por medio de la prescripción. *Santos de García v. Banco Popular*, 172 DPR 759, 766 (2007). A esos efectos, el Artículo 1861 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 5291, dispone que “[l]as acciones prescriben por el mero lapso del tiempo fijado por la ley”. *Conde Cruz v. Resto Rodríguez et al.*, 205 DPR 1043, 1067 (2020). El propósito de la figura de la prescripción extintiva es ponerles certidumbre a las relaciones jurídicas y castigar la inacción de quien no ejerce sus derechos de manera oportuna. *Santos de García v. Banco Popular*, supra.

Los términos prescriptivos varían según el tipo de derecho o acción. Las obligaciones por responsabilidad civil extracontractual están establecidas por nuestro Código Civil. En particular, el Artículo 1802 del Código Civil de Puerto Rico de 1930 establece que “[e]l que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado”. 31 LPRA sec. 5141. El término prescriptivo de estas acciones es de un (1) año, según dispuesto en el Artículo 1868 del mismo cuerpo legal. 31 LPRA sec. 5298. La brevedad de este plazo responde a la inexistencia de una relación jurídica previa entre el demandante y el demandado. *Culebra Enterprises Corp. v. ELA*, 127 DPR 943, 951-952 (1991). La teoría cognoscitiva del daño establece que el término prescriptivo para ejercer una acción por responsabilidad extracontractual comienza a transcurrir cuando el reclamante conoció o debió conocer que sufrió un daño, quién se lo causó y los elementos necesarios para poder ejercitar efectivamente su causa de acción. *CSMPR v. Carlo Marrero et als.*, 182 DPR 411, 425-426 (2011); *COSSEC et al. v. González López et al.*, 179 DPR 793, 806 (2010). Reiteradamente, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que, si el desconocimiento se debe a falta de diligencia, entonces no son aplicables estas consideraciones liberales

¹³ El derecho aplicable en el caso de autos se remite al Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 1 *et seq.* (derogado), toda vez que nos encontramos ante hechos ocurridos con anterioridad a la aprobación y vigencia del Código Civil de Puerto Rico de 2020, Ley Núm. 55-2020, 31 LPRA sec. 5311 *et seq.*

sobre la prescripción. *Padín v. Cía. Fom. Ind.*, supra, pág. 411; *Vega v. J. Pérez & Cía., Inc.*, supra.

En lo pertinente al caso de autos, las acciones por impericia profesional son las que nacen cuando una persona desempeña su oficio, profesión u ocupación sin la debida prudencia o diligencia, o sin poseer la habilidad requerida. *Martínez Marrero v. González Droz*, 180 DPR 579, 592 (2011); *Pueblo v. Ruiz Ramos*, 125 DPR 365, 386 (1990). Véase, además, de forma persuasiva a *Colón Gorbea v. Sánchez Hernández et al.*, 202 DPR 760, 768 (2019) (sentencia). Nuestro Tribunal Supremo ha resuelto que las acciones en daños y perjuicios por impericia profesional son de naturaleza extracontractual, independientemente de la existencia de un contrato entre las partes. *Íd.*; *Martínez Marrero v. González Droz*, supra.

Por otro lado, en cuanto a las acciones personales que no tienen términos especiales de prescripción señalados, prescriben a los quince (15) años. Art. 1864 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 5294; *Xerox Corp. v. Gómez Rodríguez y otros*, 201 DPR 945 (2019). Sobre el momento en que comienza a decursar dicho término, el Artículo 1869 del Código Civil de Puerto Rico de 1930 dispone que se contará desde el día en que pudieron ejercitarse. 31 LPRA sec. 5299; *Ojeda v. El Vocero de P.R.*, 137 DPR 315, 324 (1997).

C

Sabido es que la Regla 35.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 35.4, gobierna el mecanismo para un pronunciamiento de sentencia por consentimiento. Cuando un tribunal emite una sentencia bajo dicho articulado, se le conoce como una sentencia por confesión o sentencia por consentimiento. En particular, la Regla 35.4 de Procedimiento Civil, supra, reza como sigue:

- (a) Podrá dictarse sentencia sin la celebración de un juicio o sin haberse iniciado un pleito, fundada en el consentimiento de una persona con capacidad legal para obligarse, ya sea por dinero debido o que haya de deber o para asegurar a otra contra responsabilidades eventuales contraídas a favor de la parte demandada, o por ambas cosas, en la forma prescrita en esta regla. Una vez el tribunal pase juicio, la misma será

registrada y notificada por el Secretario o Secretaria del tribunal y advendrá final y firme desde la fecha de su registro.

(b) Dicho consentimiento deberá aparecer de un escrito firmado bajo juramento por la parte demandada, haciendo constar lo siguiente:

(1) Su autorización para que se dicte sentencia en su contra por una suma determinada.

(2) Si es por dinero debido o que haya de deberse, expondrá concisamente los hechos y el origen de la deuda, y demostrará que la suma consentida se debe o se deberá en justicia.

(3) Si es con el fin de garantizar a la parte demandante contra una responsabilidad eventual, expondrá concisamente los hechos constitutivos de la responsabilidad y demostrará que la suma consentida no excede del importe de la responsabilidad.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que, en estos casos, una de las partes admite que adeuda a otra una cantidad determinada y acepta que se le dicte sentencia en su contra, sin más. *E.L.A. v. Isla Verde Inv. Corp.*, 98 DPR 255, 260 (1970). Este proceso exige que la persona deudora establezca bajo juramento los hechos que dieron margen a su obligación.

Como norma general, una sentencia válida dictada por consentimiento tiene el mismo alcance –en cuanto a sus efectos como cosa juzgada– que una sentencia dictada después de mediar una contestación y una contienda. Por tanto, dicha sentencia es obligatoria y concluyente entre las partes, así como los que con estas tengan nexos jurídicos (*privity*). Véase, *Valdés v. Hastrup*, 64 DPR 595 (1945) y *Lebrón v. P.R. Ry., Lt. & P. Co.*, 78 DPR 683, 694, esc. 6 (1955). En específico, según el profesor Rafael Hernández Colón, para que una sentencia sea válida esta debe cumplir con todo lo que se establece en la citada Regla 35.4 de Procedimiento Civil, *supra*. R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 6ta ed., San Juan, Ed. LexisNexis, 2017, pág. 409. En cuanto a lo anterior, nuestro Tribunal Supremo ha señalado que, “[u]sualmente la más leve variación [con lo que la ley establece] invalida [la sentencia por consentimiento]”. *E.L.A. v. Isla Verde Inv. Corp.*, *supra*, pág. 259.

Ahora bien, a la persona deudora-demandada se le reconoce su derecho a solicitar que se deje sin efecto la sentencia por consentimiento, por lo que los tribunales ejercerán su discreción al momento de considerar tal solicitud. Sobre ese particular, nuestro ordenamiento jurídico dispone que, si una parte desea atacar la validez de una sentencia, incluyendo la que se dicta conforme a la Regla 35.4 de Procedimiento Civil, *supra*, la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 49.2, ofrece el remedio adecuado para atacar la validez de dicha sentencia. *E.L.A. v. Isla Verde Inv. Corp.*, *supra*.

La Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*, permite que los tribunales: (1) dejen sin efecto una sentencia, orden o cualquier procedimiento; (2) reabran un caso; o (3) modifiquen parte de una sentencia, orden o cualquier procedimiento. Hernández Colón, *op cit.*, pág. 453. Dicho articulado “tiene como fin establecer el justo balance entre dos principios de cardinal importancia en nuestro ordenamiento jurídico. Por un lado, el interés de que los casos se resuelvan en los méritos haciendo justicia sustancial. Por el otro, que los litigios lleguen a su fin”. *García Colón v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 540 (2010); *Náter v. Ramos*, 162 DPR 616, 624 (2004).

Independientemente de la existencia de alguno de los fundamentos establecidos en la citada regla, el relevo de sentencia es una decisión discrecional del tribunal. *Íd.* No obstante, el tribunal está privado de ejercer su discreción únicamente en los casos de nulidad o cuando la sentencia ha sido satisfecha. *Íd.* Una sentencia nula tiene que dejarse sin efecto, independientemente de los méritos que pueda tener la defensa o la reclamación del perjudicado. *Íd.*, págs. 543-544.

D

El Artículo 1709 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 4821, establece que “la transacción es un contrato por el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen término al que había comenzado”. *Berkan*

et al. v. Mead Johnson Nutrition, 204 DPR 183, 205 (2020). El contrato de transacción permite a las partes a otorgar un acuerdo para evitar que ocurra un pleito potencial o poner fin a un litigio que ya comenzó. A las transacciones les aplican las normas generales sobre la interpretación de los contratos siempre que no sean incompatibles con el acuerdo entre las partes. Un contrato de transacción adquiere vida jurídica, cuando: (1) existe una relación incierta o litigiosa entre las partes; (2) las partes tienen la intención de sustituir esa relación incierta o litigiosa por una cierta; y (3) las partes se hacen concesiones recíprocas. *Berkan et al. v. Mead Johnson Nutrition*, supra; *Demeter Int'l. v. Srio. Hacienda*, 199 DPR 706, 729 (2018).

La transacción puede ser extrajudicial o judicial. Nos encontramos frente a una transacción judicial cuando, ya iniciado el pleito, las partes acuerdan eliminar la disputa y solicitan incorporar ese acuerdo al proceso judicial. El contrato de transacción judicial tiene el efecto de culminar el pleito. *Demeter Int'l v. Srio. Hacienda*, supra, pág. 730. En consecuencia, todos los asuntos comprendidos en el contrato de transacción constituyen cosa juzgada para los contratantes. *Blas v. Hospital Guadalupe*, 167 DPR 439, 447 (2006).

Por otro lado, la transacción solo abarca los objetos expresamente determinados en ella o los que por una inducción necesaria de sus palabras deban considerarse incorporados en el acuerdo. *Berkan et al. v. Mead Johnson Nutrition*, supra, pág. 206. Conforme a ello, cuando el contrato contenga una renuncia general de derechos se considerará que se trata solo de aquellos que tienen relación con la disputa sobre la que ha recaído la transacción. *Blás v. Hospital Guadalupe*, supra, pág. 449; Art. 1714 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 4826. Por consiguiente, no deberán entenderse comprendidos en el contrato de transacción cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que las partes se propusieron contratar. *Berkan et al. v. Mead Johnson Nutrition*, supra, pág. 207, citando a L.R. Rivera Rivera, *El contrato de transacción: sus efectos en situaciones de solidaridad*, San Juan, Jurídica Editores, 1998, pág. 61.

Es por ello que se ha afirmado que la interpretación de dichos contratos es de naturaleza restrictiva. *Íd.*

Esbozada la norma jurídica, procedemos a aplicarla al recurso ante nos.

III

La parte apelante plantea que el Tribunal de Primera Instancia incidió al resolver la controversia del caso de autos mediante el mecanismo de sentencia sumaria, aun cuando existía una clara controversia de hechos sobre la fecha en que comenzó a decursar el término prescriptivo de la causa de acción de epígrafe. Además, la parte apelante plantea que el foro primario erró al desestimar la causa de acción contra los apelados en ambos recursos, ya que esta no estaba prescrita.

Sabido es que, ante una solicitud de sentencia sumaria, esta Curia se encuentra en igual posición para efectuar un análisis *de novo* de los petitorios sumarios sometidos ante la consideración del foro primario. Tras evaluar las mociones sumarias presentadas y el expediente ante nos, colegimos que, ambas partes cumplieron sustancialmente con las formalidades y exigencias de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa. Luego de examinar la totalidad del expediente ante nos, colegimos que no existen controversias sobre hechos medulares que impidan la solución de la presente causa por la vía sumaria. En su consecuencia, nos corresponde determinar si el derecho se aplicó correctamente.

Hemos examinado cuidadosamente *de novo* el trámite procesal, el expediente ante nos, los escritos de las partes, así como la normativa aplicable y concluimos que el Tribunal de Primera Instancia no erró en su determinación. Nos explicamos.

KLAN202100972

En síntesis, debemos resolver si el foro primario erró al desestimar la causa de acción en contra de la parte apelada, Jaca y XL Specialty, por haber sido emplazada pasado el término prescriptivo de un (1) año. En

esencia, la parte apelante sostiene que su causa de acción es de naturaleza contractual y, por tanto, le asiste el término prescriptivo de quince (15) años. Analizado el derecho aplicable a las circunstancias presentes en el caso de autos, resolvemos que no le asiste la razón y que el foro *a quo* no incidió en su dictamen. Veamos.

Según discutiéramos previamente, la causa de acción ante nos es una bajo la figura de impericia profesional. Es decir, aquella causa de acción que nace cuando una persona desempeña su oficio, profesión u ocupación sin la debida prudencia o diligencia o sin poseer la habilidad requerida.¹⁴ En el caso de autos, la parte apelada se desempeñaba como una compañía de ingenieros geotécnicos que ofrecían servicios de estudio de subsuelo, así como la confección del informe correspondiente. Las alegaciones en su contra son por presunta negligencia al realizar un estudio insuficiente que, según alegó la parte apelante, le ocasionó daños porque no se le informó sobre la presencia significativa de formaciones rocosas.

Conforme a la normativa jurídica antes esbozada, es preciso recalcar que, en nuestro ordenamiento, la causa por impericia profesional será dilucidada como una causa de acción en daños extracontractuales. Esto es así, independientemente de que exista un contrato entre las partes. Consecuentemente, colegimos que, la acción por impericia profesional prescribirá al año desde que la parte agraviada tuvo o debió tener conocimiento del daño.

Ante dicho escenario, la parte apelante propone que existe controversia sobre la fecha en la que comenzó a decursar el referido término prescriptivo. Sin embargo, de la *Demanda Enmendada* se desprende que la propia parte apelante admitió que tuvo conocimiento del daño una vez se computó el nuevo costo del Proyecto y la institución financiera decidió dejar de financiar las unidades de viviendas restantes. En específico, la parte apelante alegó lo siguiente:

¹⁴ Véase, de forma persuasiva, *Colón Gorbea v. Sánchez Hernández et al.*, supra, y *Pueblo v. Ruiz Ramos*, supra.

Las partes demandantes no tuvieron conocimiento del daño ni de la magnitud del incumplimiento contractual y/o negligencia de las partes demandadas **hasta que computa el nuevo costo del proyecto y la institución financiera decide no estar dispuesta a financiar las demás unidades de vivienda, debido a las formaciones rocosas** no tomadas en cuenta por los demandados. Además, que, **por esta situación, el proyecto fue declarado en incumplimiento (default) por parte de BPPR.** (Énfasis nuestro).¹⁵

Surge del expediente ante nos que la fecha en la que la institución financiera decidió no financiar las demás unidades de viviendas originalmente proyectadas fue el **23 de octubre de 2017** mediante el *Third Amendment to Credit Agreement*, por lo que el término prescriptivo de un (1) año vencía el **23 de octubre de 2018**.¹⁶ Sin embargo, la *Demanda* fue incoada el **12 de abril de 2019**, por consiguiente, la acción de epígrafe ya estaba prescrita. En lo pertinente, el *Third Amendment to Credit Agreement* reza como sigue:

WHEREAS, the Borrower has requested that (i) the Facility A Commitment be increased by an additional amount of \$885,000, so that the Facility A Commitment shall be \$5,205,000, and that such additional amount be used to cover certain additional expenses of the Borrower set forth in the revised Project Budget attached hereto as Schedule 1.1-C, (ii) **Facility B be terminated so that the Borrower may not make any borrowings thereunder [...]**.

[...]

SECTION 3. Amendments to the Credit Agreement. The Borrower and the Lender hereby amend the Credit Agreement to, among other things, (i) increased the Facility A Commitment by an additional amount of \$885,000, [...] (ii) **terminate Facility B so that the Borrower may not make any borrowings thereunder [...]**.

[...]

(b) Section 2.1(b), 2.1(c), 2.2(b), 4.2 and 6.3 (c) of the Credit Agreement are hereby deleted in their entirety, and each such section shall hereafter read: “[Intentionally omitted]”. **The Lender and the Borrower hereby agree to terminate the Facility B Commitment and agree that the Lender will not make any disbursements thereunder of otherwise in connection with State 2 of the Project.** [...]. (Énfasis nuestro).¹⁷

[...]

¹⁵ Véase, Apéndice 4 del recurso KLAN202100972, pág. 27.

¹⁶ Véase, Apéndice VII del recurso KLAN202101046, págs. 1001-1003.

¹⁷ Íd., págs. 1001-1003.

Por otro lado, aun si consideramos como punto de partida la primera y última notificación de incumplimiento cursada por la institución financiera, con fechas del **10 de noviembre de 2017** (*Notice of Default*) y **15 de diciembre de 2017** (*Third Notice of Event Default*), respectivamente, el término prescriptivo aplicable había vencido al momento de la presentación de la referida acción.¹⁸ Cabe destacar que no surge del expediente ante nos que la parte apelante interrumpiera extrajudicialmente el referido término. El expediente refleja, sin lugar a dudas, que la parte apelante no incoó la acción de epígrafe en contra de Jaca y XL Specialty oportunamente, pues esta fue instada el **12 de abril de 2019**. Consecuentemente, sus causas de acción, si alguna, prescribieron.

En virtud de lo anterior, colegimos que no erró el foro apelado al emitir la *Sentencia Sumaria Parcial* desestimando la demanda en contra de la parte apelada, Jaca y XL Specialty. En fin, al evaluar concienzuda y ponderadamente *de novo* los eventos procesales al palio de la normativa jurídica antes esbozada, coincidimos con la determinación del foro apelado.

KLAN202101046

En síntesis, la parte apelante sostiene que el Banco Popular incumplió con la Sección 4.1(ee)(ff) del Artículo V del Contrato de Préstamo suscrito entre las partes, mediante el cual, según alega, la institución financiera tenía la obligación de preparar un análisis por un perito independiente sobre el estudio de suelo realizado por Jaca. Aduce que, tal incumplimiento del Banco Popular, le ocasionó daños al encontrar formaciones rocosas que no estaban contempladas en el estudio preparado por Jaca, las cuales imposibilitaron la construcción en controversia, según originalmente proyectada.

Por su parte, el Banco Popular indica que existe un Acuerdo de Postergación con Arrow, en el cual expresamente se le relevó, exoneró y descargó de cualquier responsabilidad, demanda, causa de acción o reclamación por hechos que ocurrieron antes de la fecha de dicho acuerdo

¹⁸ Véase, Apéndice IX del recurso KLAN202101046, págs. 1188-1190.

(23 de febrero de 2018), los cuales estaban basados en el Contrato de Préstamo. Sobre ese particular, plantea que el caso de epígrafe versa sobre un presunto incumplimiento contractual previo a la firma del Acuerdo de Postergación, por lo que no existía controversia sobre el hecho de que Arrow había renunciado y relevado a la institución financiera de tal reclamación.

En respuesta, la parte apelante alega que el Acuerdo de Postergación fue firmado bajo intimidación de la institución financiera. Indica que, de la deposición de Harold Rosario, oficial de relaciones comerciales del Banco Popular, quedaba claro que la renuncia a la que se hace referencia en el referido acuerdo solo abarcaba la renuncia a la responsabilidad del Banco Popular en la restructuración del Contrato de Préstamo. Añadió que el relevo de responsabilidad incluido en el mencionado acuerdo no tenía el efecto de relevar al Banco Popular de toda responsabilidad relacionada con el Contrato de Préstamo. Sobre ese particular, sostiene que dichos contratos se interpretan restrictivamente y, por ello, no puede entenderse que la renuncia suscrita en dicho documento abarque la causa de acción objeto de la demanda de epígrafe, pues cuando el contrato contiene una renuncia general de derechos se considerará que se trata solo de aquellos que tienen relación con la disputa sobre la que recayó la transacción.

Conforme detalláramos anteriormente, una sentencia válida dictada por consentimiento tiene el mismo alcance –en cuanto a sus efectos como cosa juzgada– que una sentencia dictada después de mediar una contestación y una contienda. Por tanto, dicha sentencia es obligatoria y concluyente entre las partes, así como los que con estas tengan nexos jurídicos. Por otro lado, un contrato de transacción judicial tiene el efecto de culminar el pleito, por lo que todos los asuntos comprendidos en este constituyen cosa juzgada para los contratantes. Ahora bien, la transacción solo abarca los objetos expresamente determinados en ella o los que por una inducción necesaria de sus palabras deban considerarse incorporados

en el acuerdo. Conforme a ello, y como bien expuso la parte apelante, cuando el contrato contenga una renuncia general de derechos se considerará que se trata solo de aquellos que tienen relación con la disputa sobre la que ha recaído la transacción. Por consiguiente, no deberán entenderse comprendidos en el contrato de transacción cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que las partes se propusieron contratar. Es por ello que se ha afirmado que la interpretación de dichos contratos es de naturaleza restrictiva.

Del expediente ante nos y del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC) surge que, el **6 de marzo de 2018**, el Banco Popular y Arrow presentaron una *Moción para que se Dicte Sentencia por Consentimiento* en el Caso Núm. SJ2018CV01106. Dicho caso tuvo su génesis con una demanda sobre incumplimiento de contrato, cobro de dinero y ejecución de hipoteca incoada por el Banco Popular en contra de Arrow. Mediante *Sentencia* por consentimiento del **16 de marzo de 2018**, notificada el **2 de abril de 2018**, el Tribunal de Primera Instancia declaró Ha Lugar dicha solicitud y, en su consecuencia, incorporó todos los acuerdos y convenios enmarcados en el *Consentimiento Jurado para que se dicte Sentencia a tenor con la Regla 35.4 de Procedimiento Civil* sometido por las partes.

Posteriormente, el **18 de marzo de 2021**, Arrow presentó una *Moción de Relevo de Sentencia y/o Reconsideración y Solicitud de Consolidación de Reclamaciones Judiciales* en el referido caso. Alegó que, al momento de firmar el Acuerdo de Postergación, fue intimidado por el Banco Popular y amenazado por este de que entablaría una reclamación judicial en su contra. Abundó que el Contrato de Préstamos interino objeto del litigio imponía una serie de responsabilidades que el Banco Popular incumplió, cosa que desconocía hasta que incoó la acción de epígrafe. Reconoció que, en dicho acuerdo, renunció expresamente a toda defensa, reconvencción o compensación que pudiese tener en contra del Banco Popular, sus oficiales, directores y cualquier entidad afiliada a este. No

obstante, sostuvo que, de haber conocido tal incumplimiento, no hubiese firmado el Acuerdo de Postergación. En específico, planteó lo siguiente:

Una vez recibido el expediente, es que los aquí codemandados advienen en conocimiento que el Banco Popular no había cumplido con unas disposiciones específicas del Contrato de Préstamo Interino que, de los aquí codemandados haber tenido conocimiento de tal incumplimiento y sin que fuesen objeto de la intimidación por parte del Banco, no hubiesen firmado la Sentencia por Consentimiento en el caso epígrafe. A su vez, pero no menos importante, los aquí codemandados fueron obligados a renunciar a cualquier reclamación contra el Banco Popular sin tener acceso al expediente del Contrato de Préstamo ni conocimiento del incumplimiento del Banco con las propias disposiciones del Contrato de Préstamo Interino. Por lo que, a[u]n validándose por este Tribunal el Acuerdo de Postergación y la Sentencia por Consentimiento, la renuncia contenida en la misma no puede extenderse a nueva prueba descubierta luego de la firma de dicho Acuerdo.¹⁹

En virtud de lo anterior, Arrow solicitó el relevo de la sentencia emitida por consentimiento y, a su vez, solicitó la consolidación con el caso de epígrafe. Evaluada la solicitud de Arrow y la correspondiente oposición del Banco Popular, el 21 de abril de 2021, notificada al día siguiente, el foro primario emitió una *Resolución* mediante la cual declaró No Ha Lugar el relevo y la consolidación solicitada.

Inconforme con el dictamen, el 25 de junio de 2021, Arrow presentó un recurso de apelación ante este Foro, que luego fue acogido como un *certiorari*. Atendido el recurso con designación alfanumérica KLAN202100478, el 31 de agosto de 2021, un panel hermano expidió el auto y confirmó la *Resolución* recurrida.²⁰ Concluyó que, según ha expresado nuestro Tribunal Supremo, no hay intimidación cuando una persona hace saber a otra que se propone ejercer el derecho legítimo de acudir a los tribunales si no se le hace efectiva una obligación exigible. En cuanto a las alegaciones de Arrow de que fue obligado a firmar el Acuerdo de Postergación, expresó que no se presentó ningún tipo de evidencia que sustentara tal alegación, por lo cual, meras alegaciones no constituían prueba. Por otro lado, en cuanto a las alegaciones sobre descubrimiento

¹⁹ Véase, Entrada Núm. 14 del Caso Núm. SJ2018CV01106 en el SUMAC.

²⁰ Cabe destacar que esta determinación no fue apelada, por lo que advino final y firme.

de prueba esencial, coligió que tampoco se demostró que fueran diligentes en dicha búsqueda. Sobre ese particular, señaló que la evidencia en cuestión surgía del propio *Credit Agreement* y del expediente del préstamo. En vista de lo anterior, y considerando el tiempo que medió entre la sentencia y la solicitud del relevo, así como el grado de perjuicio que esto pudiera ocasionarle al Banco Popular y las defensas presentadas, concluyó que el foro recurrido no abusó de su discreción, ni medió perjuicio, ni parcialidad al denegar la solicitud de relevo de sentencia y el petitorio de consolidación.

Evaluado el tracto procesal anterior, queda claro que la *Sentencia* por consentimiento emitida por el Tribunal de Primera Instancia el 16 de marzo de 2018 en el Caso Núm. SJ2018CV01106, posteriormente confirmada por este Foro, es final y firme. Por consiguiente, lo allí estipulado es vinculante y constituye un contrato transaccional entre las partes.

En lo atinente a la controversia ante nos, en el *Consentimiento Jurado para que se dicte Sentencia a tenor con la Regla 35.4 de Procedimiento Civil*, sobre la cual dictaron sentencia por consentimiento, Arrow y el Banco Popular acordaron lo siguiente:

[...]

59. BPPR no asume y no será responsable de pagar ninguna deuda u obligación existente o futura de los Deudores para con sus acreedores, incluyendo contratistas y suplidores. A esos efectos, los Deudores consienten a relevar, indemnizar y mantener sin responsabilidad (*“hold harmless”*) al BPPR por, contra y de toda responsabilidad, obligación, daños y perjuicios, penalidades, reclamaciones, costos y gastos, incluyendo honorarios de abogados, pagados, experimentados o incurridos como resultado de cualquier incumplimiento con la obligación de pago de cualquiera de los Deudores a sus acreedores u otras deudas corporativas.

[...]

62. Los Deudores renuncian expresamente a toda defensa, reconvencción o compensación que pudiesen tener [en] contra [d]el BPPR y sus oficiales y directores y cualquier afiliada del BPPR.

[...]

POR TODO LO CUAL, se solicita de este Honorable Tribunal que proceda, a tenor con la Regla 35.4 de Procedimiento Civil, a dictar sentencia disponiendo y ordenando que:

[...]

m. **[L]os Deudores** no tienen y, si tuvieran, **renuncian** a toda defensa que tuvieran para negar el pago de las deudas objeto de este Consentimiento Jurado y **a toda reclamación que tuvieran contra el BPPR por cualquier concepto**[.] (Énfasis original omitido). (Énfasis nuestro).²¹

[...]

De lo antes esbozado, surge manifiestamente que las partes suscribieron un contrato de transacción judicial, el cual tuvo el efecto de culminar aquel pleito mediante sentencia por consentimiento. De esa forma, todos los asuntos comprendidos en dicho contrato y sentencia constituyen cosa juzgada para las partes. Según detalláramos, la transacción solo abarca los objetos expresamente determinados en ella o los que por una inducción necesaria de sus palabras deban considerarse incorporados en el acuerdo. Asimismo, cuando el contrato contenga una renuncia general de derechos se considerará que se trata solo de aquellos que tienen relación con la disputa sobre la que ha recaído la transacción. Por consiguiente, no deberán entenderse comprendidos en el contrato de transacción cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que las partes se propusieron contratar. En el caso de autos, no cabe duda de que la acción de epígrafe está intrínsecamente atada al Contrato de Préstamo objeto de la transacción judicial acogida en la sentencia por consentimiento final y firme, pues aquí la parte apelante le imputa al Banco Popular el incumplimiento con unas cláusulas del referido Contrato de Préstamo. Después de una interpretación restrictiva del contrato transaccional y lo allí acordado, colegimos que, una vez Arrow suscribió el *Consentimiento Jurado* renunciando “a toda reclamación que tuvieran en contra del Banco Popular por cualquier concepto”, cualquier acción relacionada al presunto incumplimiento de la institución financiera con el Contrato de Préstamo

²¹ Véase, Apéndice VII del recurso KLAN202101046, págs. 983-985, 987.

constituye cosa juzgada. Por consiguiente, luego de un examen sosegado *de novo* del expediente ante nos, concluimos que el foro *a quo* actuó correctamente en su proceder al declarar Ha Lugar la solicitud de sentencia sumaria parcial promovida por el Banco Popular.

Por otro lado, el Banco Popular sostiene que la reclamación sobre incumplimiento contractual de Star es improcedente dada la ausencia de un vínculo contractual entre ellos, toda vez que el Contrato de Préstamo fue suscrito entre la institución financiera y Arrow. En cuanto a la reclamación de Star sobre daños y perjuicios, aduce que la demanda de epígrafe no esboza una sola alegación de hechos que establezca los elementos constitutivos de una causa de acción por responsabilidad extracontractual, por lo que dicha reclamación no se justifica. A su vez, plantea que, de tener alguna responsabilidad extracontractual a favor de Star, está prescrita, según la teoría cognoscitiva del daño.

En síntesis, la parte apelante reproduce sus argumentos sobre prescripción esbozados en el recurso KLAN202100972 y arguye que estamos ante una causa de acción de naturaleza contractual y, por tanto, le asiste el término prescriptivo de quince (15) años. Asimismo, señala que no fue hasta después del 30 de septiembre de 2019, luego de que el Banco Popular le entregara el expediente completo del Contrato de Préstamo interino, que Star advino en conocimiento de la negligencia del Banco Popular, por lo que la acción de epígrafe no estaba prescrita.

De una revisión del Contrato de Préstamo que obra en el expediente ante nos, colegimos que Star no fue una de las partes contratantes, por lo que no tiene una relación contractual con el Banco Popular. Por consiguiente, de tener alguna reclamación por presuntos actos negligentes del Banco Popular, ello se rige por el Artículo 1802 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, *supra*, cuyo término prescriptivo es de un (1) año y comienza a decursar una vez la parte perjudicada conoce o debía conocer el daño.

Conforme discutiéramos anteriormente, surge de la *Demanda Enmendada* que la parte apelante admitió que tuvo conocimiento del daño una vez se computó el nuevo costo del Proyecto y la institución financiera decidió dejar de financiar las unidades de viviendas restantes. Se desprende del expediente ante nos que la fecha en la que la institución financiera decidió no financiar las demás unidades de viviendas originalmente proyectadas fue el **23 de octubre de 2017** mediante el *Third Amendment to Credit Agreement*, por lo que el término prescriptivo de un (1) año vencía el **23 de octubre de 2018**.²² No obstante, la *Demanda Enmendada* fue instada el **11 de octubre de 2019**, por consiguiente, la acción de epígrafe ya estaba prescrita. De un examen minucioso del expediente de autos no surge que Star interrumpiera extrajudicialmente el referido término. Por el contrario, el expediente refleja que Star no incoó la acción de epígrafe en contra del Banco Popular oportunamente, por lo que sus causas de acción, si alguna, prescribieron.

En virtud de lo anterior, colegimos que no erró el foro apelado al emitir la *Sentencia Sumaria Parcial* desestimando la demanda en contra de la parte apelada, Banco Popular. En fin, al evaluar concienzuda y ponderadamente *de novo* los eventos procesales al palio de la normativa jurídica antes esbozada, coincidimos con la determinación del foro apelado.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos los dictámenes apelados.

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

²² Véase, Apéndice VII del recurso KLAN202101046, págs. 1001-1003.