

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VII

MARCELINO TORRES  
REYES

Peticionaria

V.

EMÉRITA GUTIÉRREZ  
TORRES

Recurrida

KLCE202300852

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de Guayama

Caso Núm.:  
G DP2012-0013 (303)

Sobre:  
DAÑOS POR VICIOS

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Grana Martínez, la Jueza Rivera Marchand y el Juez Pérez Ocasio.<sup>1</sup>

Grana Martínez, Jueza Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de septiembre de 2023.

Comparece ante nos, Federal Flood Hazard Research of Puerto Rico, en adelante Federal Flood, y su aseguradora, Admiral Insurance Co. Mediante el recurso de *certiorari* presentado se cuestiona una determinación interlocutoria del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Guayama y, a través de la cual, el foro recurrido declaró No Ha Lugar una *Solicitud de Desestimación*, así como *Moción de Sentencia Sumaria Parcial Suplementada*.

Los hechos esenciales para comprender la determinación que hoy tomamos se incluyen a continuación.

**I**

El señor Marcelino Torres Reyes y la señora Rosa M. Rodríguez Bracetty, así como la Sociedad Legal de Gananciales entre ambos presentaron una Demanda contra la señora Emérita Gutiérrez Torres, el señor Raúl Gutiérrez Bonilla, el Municipio de Cayey y su alcalde señor Rolando Ortiz Velázquez; la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y su presidente, José F. Ortiz Vázquez, el Banco Popular de PR; Reality Realty Inc.; la señora Marta Ramos y otros. La

<sup>1</sup> Mediante Orden Adm. OATA-2023-148 de 16 de agosto de 2023, la Jueza Rivera Marchand sustituye a la Jueza Domínguez Irizarry.

reclamación presentada es una en la cual se alega, entre otros, violación contractual, dolo, negligencia y daños y perjuicios. En apretada síntesis, los hechos se circunscriben a lo siguiente.

Los demandantes suscribieron un contrato de compraventa e hipoteca el 28 de noviembre de 2006. El acreedor hipotecario originalmente fue R&G Mortgage, Inc., posteriormente la hipoteca fue adquirida por Banco Popular de PR. La propiedad inmueble objeto de la controversia es una residencial ubicada en el barrio Rincón de Cayey. Arguyó el demandante en su escrito que, en marzo de 2009, el Municipio de Cayey hizo un nuevo alcantarillado para canalizar aguas de distintas urbanizaciones y aguas usadas. La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados fue parte de la planificación y construcción del proyecto. Esta canalización de aguas de tres flujos distintos, convergen e incrementaron el caudal, convirtiéndose en un río que inunda la propiedad de los demandantes, haciéndola inservible al uso destinado. En cuanto al Banco Popular, los demandantes señalaron que, aunque financiaron a través de R&G Premier, posteriormente el Banco Popular adquirió la hipoteca e incluso refinanciaron, por lo cual se reinspeccionó la propiedad declarando que la misma no ubicaba en un área inundable. Tanto los vendedores como Reality Realty y su vendedora, la señora Marta Ramos, le representaron a los demandantes que la propiedad se encontraba en zona inundable de alto riesgo. En ambas ocasiones, al momento de la compraventa a través de R&G Premier y al momento del refinanciamiento a través de Banco Popular de PR, Federal Flood emitió certificaciones que aseguraban que la propiedad no estaba en una zona inundable.<sup>2</sup> Detallaron que, en dos ocasiones, en el 2009 y en el 2011, tuvieron que abandonar la propiedad por motivo de inundaciones. Reclamaron que los vendedores ocultaron información esencial sobre la magnitud de las inundaciones; la AAA y el Municipio

---

<sup>2</sup> Véase págs. 25 y 26 del apéndice del escrito.

actuaron negligentemente al cambiar el curso de las aguas hacia su propiedad y el Banco Popular actuó negligentemente al inspeccionar y financiar una propiedad que se encuentra en un área inundable. Aducen que, por tal razón, no han podido conseguir una compañía que les provea un seguro contra inundaciones. En octubre de 2012, los demandantes solicitaron enmendar su demanda para, entre otras cosas, incluir como codemandados a Federal Flood y otros como codemandados. Contra Federal Flood, específicamente, se reclama que emitieron dos Certificaciones de que la propiedad no está ubicada en área inundable, siendo las mismas incorrectas.<sup>3</sup>

Por su parte, Federal Flood y Admiral alegan que, el 24 de julio de 2014, los codemandados, Marta Ramos y Reality Realty, Inc., presentaron una moción de desestimación por prescripción que fue rechazada por el Tribunal de Primera Instancia. Inconformes acudieron al Tribunal de Apelaciones, foro que, en su Resolución revocando al foro recurrido determinando que los demandantes tenían conocimiento del carácter inundable de la propiedad desde al menos julio de 2009. Así señalan que dicha determinación de hecho advino final y firme por no ser cuestionada proveyendo la base a los apelantes para presentar una *Moción de Sentencia Sumaria Suplementada*, basada en la prescripción de la causa de acción. Esto pues alegan que no suscribieron contrato con los demandantes, sino con R&G Premier y Banco Popular de PR; fueron traídos al pleito luego de haber transcurrido en exceso del término prescriptivo de un año establecido por el Art. 1868 del Código Civil y según la resolución de este tribunal de 17 de diciembre de 2015 en el KLCE201501685.

Para los peticionarios, la controversia presentada precisa determinar la fecha en que los demandantes advinieron en conocimiento de que la propiedad que adquirieron e hipotecaron estaba ubicada en un área inundable.

---

<sup>3</sup> Véase, Demanda págs. 9 a 13 del apéndice.

Para el TPI, los demandantes advinieron en conocimiento del carácter inundable de la propiedad como resultado de una inundación significativa en la misma y por la cual se comunicaron con la Junta de Planificación, quien certificó, el 10 de octubre de 2011, que la propiedad se encuentra en zona inundable. Es dicha fecha la que para el foro recurrido activa los términos prescriptivos de la reclamación en daños y perjuicios.

Los peticionarios afirman que, como cuestión de hecho, el panel hermano en el KLCE201501685 concluyó que los demandantes tuvieron conocimiento del carácter inundable de la propiedad desde, cuando menos, julio de 2009, cuando evacuaron el inmueble por primera ocasión. Inclusive señalaron que, partiendo de dicha fecha, cualquier reclamación por daños y perjuicios presentada en exceso del término prescriptivo de un año, estaba prescrita. Por tal razón, afirman que la determinación respecto a que los demandantes tenían conocimiento del carácter inundable de la propiedad desde julio del 2009 constituye la ley del caso entre las partes. Señalan dos eventos claves en apoyo de su postura sobre el vencimiento del término prescriptivo. La primera que, la génesis del recurso KLCE201501685 fue una moción de desestimación alegando que la reclamación en su contra estaba prescrita, por lo que este tribunal, ya pasó juicio sobre desde cuando comenzaba a transcurrir el término prescriptivo para que los demandantes ejercieran su causa. Segundo que, los demandantes al tratar de adquirir un seguro contra inundaciones del acreedor hipotecario demostraron que tenían conocimiento del daño y no realizaron ninguna gestión encaminada a conocer los elementos necesarios para ejercer efectivamente su causa de acción.

De otra parte, surge de la Resolución del TPI que, los demandantes, el 15 de noviembre de 2019, presentaron una *Moción en Oposición a Sentencia Sumaria Suplementada*. Concluye el foro recurrido, a base de los escritos y la prueba incontrovertida

presentada que, el conocimiento efectivo de los demandantes de que la propiedad se encontraba en una zona inundable ocurrió “como resultado de una inundación significativa en la propiedad de los demandantes, se comunican con la Junta de Planificación y dicha entidad gubernamental les certifica el 10 de octubre de 2011, que la propiedad se encuentra en zona inundable, siendo por ende desde dicha fecha que comienzan a contar los términos para la prescripción en la reclamación de daños y perjuicios.”<sup>4</sup> Por último, para el foro recurrido el hecho de que los demandantes hayan pagado por los servicios de certificación de inundabilidad crea una relación contractual que dispone que el término prescriptivo sea de 15 años. El foro recurrido sustentó sus conclusiones, en el hecho de que en el KLCE201501685 no se consideró prueba alguna para fines de la teoría cognoscitiva del daño con respecto a la Demanda Enmendada. Sostuvo, además, su conclusión en la afirmación bajo juramento de los demandantes sobre la fecha en que advinieron en conocimiento de que la propiedad estaba ubicada en un área inundable. Así evaluando la *Moción de Sentencia Sumaria Parcial Suplementada* interpuesta por Federal Flood y la *Moción en Oposición a Sentencia Sumaria Suplementada* emitió las siguientes determinaciones de hechos no controvertidos:

1. Los demandantes de epígrafe adquirieron mediante escritura de compraventa e hipoteca la propiedad ubicada en la Urbanización Praderas del Plata, Núm. 21, Calle Praderas Dorads (sic) en Cayey, P.R. el 28 de noviembre de 2006
2. Dichos demandantes refinanciaron la propiedad el 31 de marzo de 2009 con la entidad bancaria hipotecaria Popular Mortgage.
3. El 30 de octubre de 2006 Federal Flood Hazard certificó a las entidades financieras que la propiedad no estaba en zona inundable para el financiamiento de la compraventa en el 2006, y nuevamente cuando los demandantes refinanciaron la propiedad en el 2009. (Véase Anejo 3 de la *Moción en Oposición a Sentencia Sumaria Suplementada*, de la parte demandante).

---

<sup>4</sup> Véase, págs. 122 a 123 del apéndice.

4. Como parte de los cargos pagados en el financiamiento se incluyeron los correspondientes a la tasación, el estudio de inundabilidad, estudio de título y otros similares. (Véase Anejo 4 de la Moción en Oposición a Sentencia Sumaria Suplementada, de la parte demandante).

5. El primer incidente de inundación de la propiedad ocurrió el 21 de julio de 2009.

6. Después de ese incidente los demandantes le solicitaron al Banco Popular un seguro contra inundaciones, sin embargo, la representante del banco le dijo que no “porque la propiedad no estaba en zona inundable”. (Véase Anejo 1, pág. 52, línea 8-19 de la Moción en Oposición a Sentencia Sumaria Suplementada, de la parte demandante).

7. El 10 de octubre de 2011 la Junta de Planificación le certificó a la parte demandante que la propiedad se encuentra en zona inundable.

8. Los demandantes informaron que la propiedad se inundó con posterioridad al primer incidente el 26 de octubre de 2012, el 6 y el 20 de septiembre de 2017. (Véase Anejo 5, Contestación-juramentada al requerimiento núm. 17 y Anejo 6, Contestación juramentada al Requerimiento Núm. 12 de la de la Moción en Oposición a Sentencia Sumaria Suplementada, de la parte demandante).

De igual manera, el foro recurrido concluyó los siguientes hechos medulares como controvertidos:

1. Si la evacuación de los demandantes de su propiedad, el 21 de julio de 2009, constituye el conocimiento efectivo de que dicha propiedad se encontraba en zona inundable en cuanto respecta a su reclamación contra Federal Flood Hazard Research Of Puerto Rico Inc. y su aseguradora Admiral Insurance Company o si es a partir de la expedición de la certificación de que la propiedad se encontraba en zona inundable, el 10 de octubre de 2011, que tuvieron conocimiento oficial e indubitado, acreditativo de que la propiedad estaba en zona inundable.
2. La existencia de relación causal entre los daños sufridos por la parte demandante y las actuaciones de la parte demandada.

## II

La jurisdicción es el poder o la autoridad que posee un tribunal para considerar y decidir un caso o controversia. *In re Laboy Hernández*, 209 DPR 288, 298 (2022); *Beltrán Cintrón v. ELA et al.*, 204 DPR 89, 101 (2020); *Torres Alvarado v. Madera Atilés*, 202 DPR

495, 499 (2019); *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 854 (2009). El foro judicial está obligado a auscultar si posee jurisdicción aun cuando no exista un señalamiento expreso de las partes a esos fines. *In re Laboy Hernández*, supra; *Allied Mgmt. Group v. Oriental Bank*, 204 DPR 374, 386 (2020); *Constructora Estelar v. Aut. Edif. Pub.*, 183 DPR 1 (2011); *Dávila Pollock et als. v. R.F. Mortgage*, 182 DPR 86, 97 (2011). En ese ejercicio, los tribunales tienen el deber ineludible de auscultar su propia jurisdicción, así como la del foro de donde procede el recurso que deben atender, pues la falta de jurisdicción sobre la materia puede plantearse en cualquier etapa del procedimiento, por cualquiera de las partes o por el tribunal a instancia propia. *In re Laboy Hernández*, supra; *Beltrán Cintrón et al. v. ELA et al.*, supra, pág. 102; *Fuentes Bonilla v. ELA et al.*, 200 DPR 364, 372–373 (2018). Además y, de cardinal importancia, la falta de jurisdicción sobre la materia: (1) no es susceptible de ser subsanada; (2) las partes no pueden voluntariamente conferírsela a un tribunal como tampoco puede éste arrogársela; (3) conlleva la nulidad de los dictámenes emitidos; (4) impone a los tribunales el ineludible deber de auscultar su propia jurisdicción; (5) impone a los tribunales apelativos el deber de examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso, y (6) puede presentarse en cualquier etapa del procedimiento, a instancia de las partes o por el tribunal *motu proprio*. *S.L.G. Sola-Maldonado v. Bengoa Becerra*; 182 DPR 758, 682 (2011); *González v. Mayagüez Resort & Casino*, supra, pág. 855; *Vázquez v. Administración de Reglamentos y Permisos*, 128 DPR 513, 537 (1991).

Por otro lado, el *certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar a su discreción una decisión de un tribunal inferior. Art. 670 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933 (32 LPRA sec. 3491), hoy conocido como Ley de Recursos Extraordinarios. *Caribbean Orthopedics Products of*

*Puerto Rico, LLC v. Medshape, Inc.*, 207 DPR 994, 1004 (2021); 800 *Ponce de Leon Corp. v. American International Insurance Company of Puerto Rico*, 205 DPR 163, 174 (2020); *Mun. de Caguas v. JRO Construction*, 201 DPR 703, 710 (2019). Aunque la característica principal del recurso reside en el carácter discrecional del mismo, tal determinación no es irrestricta, está sujeta a los criterios señalados en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil. Resaltamos que esta regla ha sufrido modificaciones a través del tiempo para expandir el marco discrecional que ostentan los foros revisores en la expedición del recurso.<sup>5</sup>

En la actualidad, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil específicamente dispone que el recurso de certiorari solamente será expedido:

... para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.

Al denegar la expedición de un recurso de certiorari en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión. Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 sobre los errores no perjudiciales. 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

Superado el análisis al amparo de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, el foro apelativo deberá auscultar los criterios de

---

<sup>5</sup> La Ley 220-2009 expandió la revisión mediante excepción a órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía o en casos de relaciones de familia. Posteriormente, la Ley 177-2010 aumentó aún más el marco revisor de órdenes o resoluciones al incluir situaciones excepcionales en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.



la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones<sup>6</sup> para guiar su discreción al intervenir con la resolución u orden interlocutoria recurrida. La Regla 40 dispone:

El tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de certiorari o de una orden de mostrar causa:

A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

B) Si la situación de los hechos planteada es la más indicada para analizar el problema.

C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto de la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, por los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Ahora bien, en cuanto a la denegatoria por parte de un tribunal revisor a expedir un recurso de certiorari, esta no implica la ausencia de error en el dictamen, cuya revisión se solicitó, ni constituye una adjudicación en sus méritos. La denegatoria es corolario del ejercicio de la facultad discrecional del foro apelativo intermedio para no intervenir a destiempo con el dictamen cuestionado. La parte afectada por la denegatoria a expedir el auto de certiorari podrá revisar esta determinación cuando el Tribunal de Primera Instancia dicte sentencia final, si ésta resulta adversa para la parte y, estima importante revisarla por entender que ha afectado la decisión. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008).

---

<sup>6</sup> 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

Ante la ausencia de error manifiesto, prejuicio, parcialidad o pasión, no se favorece la intervención de los tribunales apelativos para revisar la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad o las determinaciones de hechos formuladas por el Tribunal de Primera Instancia”. *Ortiz Ortiz v. Medtronic Puerto Rico Operations, Co.*, 209 DPT 759, 778 (2022); *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, 206 DPR 194, 219 (2021); *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776–777 (2011).

### III

Habiendo revisado *de novo* el expediente, conforme el estándar de revisión de solicitudes de sentencias sumarias establecido en *Roldán Flores v. M. Cuebas*, 199 DPR 664, 679 (2018) y reiterado *González Meléndez v. Municipio Autónomo de San Juan*, 2023 TSPR 95, acordamos denegar nuestra intervención con la determinación recurrida.

### IV

Por lo antes expuesto, se deniega la expedición del auto solicitado.

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

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