ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGION JUDICIAL DE CAGUAS Y HUMACAO
PANEL IX

LUIS A. RAMOS RIVERA, ET. ALS. Apelantes v. R. BIRD DEVELOPMENT CORP. Y OTROS (INGENIERO FELIX ALVAREZ BRACERO Y XIOMARA ORTIZ) Apelados	KLAN201401610	APELACIÓN Procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas Civil Núm.: E2CI200900064 E2CI200900377 SOBRE: Daños y Perjuicios Resolución de Contrato
VICTORIA JANE COLÓN TITLE Y OTROS Demandantes v. R. BIRD DEVELOPMENT CORP.; Y OTROS Demandados		

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Varona Méndez, la Juez Gómez Córdova y la Jueza Vicenty Nazario.

Gómez Córdova, Juez Ponente.

S E N T E N C I A

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

I. Dictamen del cual se recurre

Mediante recurso de apelación presentado por los demandantes Luis A. Ramos Rivera y otros en la acción civil consolidada E2CI2009-00064 y E2CI 2009-00377 instado ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas (foro primario o Instancia), se cuestiona una sentencia parcial a través de la

cual se desestimó la demanda en cuanto a los codemandados Felix Angel Álvarez Bracero y Xiomara Ortiz. Por los fundamentos que exponemos a continuación, confirmamos.

II. Base jurisdiccional

Poseemos autoridad para entender en los méritos de las controversias planteadas a base de los postulados normativos dispuestos en el Art. 4.006 (a) de la Ley Núm. 201-2003, mejor conocida como la "Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", en las Reglas 13-22 de nuestro Reglamento (4 L.P.R.A. Ap. XXII-B) y en la Regla 52.2 (a) de Procedimiento Civil (32 L.P.R.A. Ap. V).

III. Trasfondo procesal y fáctico

El caso trata de una acción de resolución de contrato, daños y perjuicios por vicios de construcción instada por los propietarios de unas residencias en el proyecto Virginia Valley en contra de R. Bird Development como promotor y dueño del proyecto, José E. Liaño, arquitecto del proyecto, Plaud Soil Testing Inc., y Gregory L. Morris Engineers, Inc. En la demanda original presentada en enero de 2009, se incluyeron a otros demandados. La demanda se enmendó en mayo de 2009 y luego en noviembre de 2009. Mediante la demanda enmendada de noviembre de 2009 se trajo por primera vez en calidad de demandado a FAB Construction Corp., por ser la entidad a cargo de la construcción de las casas afectadas. También se incluyeron por primera vez como demandados a Felix Álvarez Bracero y "su esposa así como a la sociedad legal de gananciales por ellos compuesta[1] por ser FAB "un alter ego

[1] De los apéndices que se acompañaron al recurso de apelación, surge que la contestación a demanda enmendada fue suscrita únicamente por el señor Álvarez y del Informe de Conferencia con Antelación a Juicio se desprende que el nombre de la esposa del señor Álvarez es Xiomara

de estos”[2]. Luego de celebrado los procedimientos en el caso, se celebró la vista en su fondo. Fue citado para declarar el Sr. Felix Álvarez Bracero a través de su abogado, mas no así FAB.

Se le planteó al tribunal verbalmente una moción de desestimación por la prueba por el Sr. Felix Álvarez Bracero.[3] Luego de recibir las posiciones de las demás partes por escrito, el foro primario dictó sentencia parcial.[4] Mediante esta, desestimó la demanda en cuanto a Felix Álvarez Bracero[5], por ausencia de prueba para justificar el descorrer el velo corporativo de FAB e imponerle responsabilidad personal al señor Álvarez Bracero. Inconforme con tal dictamen se presentó el recurso de apelación ante nos, esgrimiéndose los siguientes errores:

1. Erró el HTPI en su apreciación de la prueba al no concluir que hubo evidencia de que el Ing. Félix Álvarez supervisó todo el desarrollo de la Urb. Virginia Valley.
2. Erró el HTPI en la apreciación de la prueba al no concluir que FAB Construction, en el contexto de los hechos de este caso, es un alter ego del Ing. Félix Álvarez.
3. Erró el HTPI al no permitir que se le preguntase al Ing. Félix Álvarez con relación a su participación en el desarrollo de la Urb. Virginia Valley.
4. Erró el HTPI al no hacer las determinaciones de hechos y de derecho.

A solicitud de las partes, utilizamos una exposición narrativa de la prueba estipulada en donde se resumieron los testimonios del señor Álvarez y el señor Edward Draper (ambos ingenieros) para atender los errores 1, 2 y 3

Rodríguez Merced y que estos contrajeron matrimonio bajo el régimen de capitulaciones matrimoniales. Véase Ap. págs. 000090 y 000049.

[2] Apéndice de la Apelación págs. 000097, 000098.

[3] R. 39.2(c) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 39.2c.

[4] Apéndice pág. 000005. Sentencia Parcial notificada el 2 de septiembre de 2014.

[5] Se desprende de la sentencia parcial que también se desestimó la demanda en cuanto a Xiomara y la sociedad legal de gananciales. Debemos hacer constar que no se acompañó como parte del apéndice la Minuta en donde se recogiera la moción que en corte abierta se planteara. Tampoco se acompañó emplazamiento diligenciado a la señora Xiomara Ortiz ni contestación a demanda por ella ni por FAB. Resaltamos que es responsabilidad de aquella parte quien acude a este foro revisor a incluir en su apéndice la documentación necesaria e importante para poder atender sus planteamientos.

tocantes a la apreciación de la prueba y la exclusión de evidencia. Con dicha exposición narrativa de la prueba y los legajos de ambas partes dimos por sometido el asunto para resolución. A continuación exponemos los aspectos más relevantes de los testimonios vertidos.

Resumen de la declaración del Ingeniero Félix Álvarez:

El Ingeniero Félix Álvarez es Ingeniero Civil y declaró que no tuvo participación alguna en su calidad de ingeniero en la construcción de los bloques A y C de la Urb. Virginia Valley. No obstante, expresó que estuvo presente en la construcción de los bloques antes mencionados, **pero en calidad de presidente de FAB Construcción**. Indicó que tampoco participó en la construcción de los taludes, ni en el "drenaje francés" del referido proyecto.

Manifestó que conoce al Ing. Draper, toda vez que éste fue contratado por R, Bird Development para supervisar la construcción de la Urb. Virginia Valley. Explicó que R. Bird Development anunció que el Ing. Draper iba a ser el encargado de supervisar la construcción antes mencionada. Además, especificó que R. Bird Development era el contratista general del Proyecto Virginia Valley, incluyendo los bloques A y C. Según explicó, ese fue el acuerdo entre FAB Construction y R. Bird Development. Finalmente, declaró que FAB Construction fue quien construyó las casas de los bloques A y C. Sin embargo, reiteró que él no estuvo presente durante la construcción de los referidos bloques.

Resumen de la declaración del Ingeniero Edward Draper:

El Ingeniero Edward Draper es ingeniero civil y declaró que conoce el proyecto Virginia Valley, toda vez que trabajó 4 años para el Ing. Ricardo Bird (Ing. Bird). Expresó que el propio Ing. Bird le solicitó que visitara el proyecto y que fuera sus ojos y oídos en el mismo. Según declaró, **cree** que el Ing. Leonidas Almonte fue el ingeniero de suelo del mencionado proyecto. Identificó al Ingeniero Félix Álvarez como el "dirigente" de FAB Construction. También identificó al Arquitecto Riaño como el arquitecto de Virginia Valley. El arquitecto Riaño era quien trabajaba con los planos del proyecto y cualquier duda con los mismos era la persona a quien consultaba. Según su conocimiento, el Ing. Álvarez era el presidente o dueño de FAB Construction y quien estuvo a cargo de supervisar el proyecto. Indicó que todas las personas que trabajaban en el proyecto se reportaban ante el Ingeniero Félix Álvarez.

IV. Derecho aplicable

A. Personalidad jurídica de las corporaciones y la doctrina de descorrer el velo corporativo.

Como es sabido, una corporación es una entidad con personalidad jurídica propia, por virtud de ley. El Código Civil en el Art. 27 le reconoce a las corporaciones su personalidad jurídica cuando indica:

> Son personas jurídicas:
>
> (1) Las corporaciones y asociaciones de interés público, con personalidad jurídica reconocida por la ley.
>
> Su personalidad jurídica empieza desde el instante mismo, en que con arreglo a derecho, hubiesen quedado válidamente constituidas
>
> (2) Las corporaciones, compañías o asociaciones de interés particular, sean civiles, mercantiles o industriales, a las que la ley concede personalidad jurídica.
>
> 31 L.P.R.A. sec. 101.

A su vez, el Artículo 28 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 102, establece que tales corporaciones se regirán por las disposiciones legales que le sean aplicables, por sus cláusulas de incorporación y por su reglamento, según la naturaleza de las mismas. Por otra parte, el Art. 29 del mismo cuerpo legal expone que la capacidad civil de las corporaciones se regulará por ley especial. 31 L.P.R.A. sec. 103. Una corporación es pues una persona jurídica por virtud del reconocimiento que el Estado hace de dicha condición. *Rivera Maldonado v. E.L.A*., 119 D.P.R. 74, 80-81 (1987), citado en Díaz Olivo, *Corporaciones*, San Juan, Publicaciones Puertorriqueñas, 2005, pág. 14. Una vez una corporación queda debidamente constituida, tiene su propia personalidad jurídica y su propio patrimonio, distintos a la personalidad y al patrimonio de sus accionistas, sean estas personas naturales o jurídicas. *Sucn. Santaella v. Srio. de Hacienda,* 96 D.P.R. 442, 451 (1968); *Sucn Pérez v. Gual,* 76 D.P.R. 959, 963 (1954); *Swigget v. Swigget, Inc.,* 55 D.P.R. 76, 83 (1939).

Siendo la corporación una organización empresarial a la que el Estado le reconoce una personalidad jurídica propia, separada de la de sus miembros o titulares, éstos responderán de las resultas de la actividad de la organización hasta el monto de su inversión en la misma, pero no con sus bienes personales. Días Olivo, *op. cit.,* pág. 11. Así las cosas, la corporación se caracteriza, entre otras cosas, por los siguientes elementos: personalidad jurídica propia y responsabilidad limitada. *Íd.* Al ser una corporación una entidad distinta y separada de sus accionistas, ello implica autonomía patrimonial y responsabilidades separadas de las de sus accionistas. *Rivera Maldonado v. E.L.A.,* 119 D.P.R. 74, 80-81 (1987); *Fleming v. Toa Alta Developement Corp.,* 96 D.P.R. 240, 244 (168).

Por otro lado, en materia de derecho de corporaciones se ha reconocido la doctrina de descorrer el velo corporativo en aquellas circunstancias en las que a una corporación no se le reconoce su existencia para imponer responsabilidad personal a sus accionistas. Días Olivo, *op. cit.,* pág. 53. Como norma general, el principio de que la corporación es una entidad distinta y separada de sus accionistas se respetará. No obstante, la posibilidad de descorrer el velo corporativo para imponer responsabilidad personal a los accionistas es la excepción a la regla. Véase *Roberto Colón Mach & Mfg. Co., v. Srio. de Hacienda,* 78 D.P.R. 912 (1956). La aplicación de la doctrina de descorrer el velo corporativo, como norma de excepción, solamente procederá cuando el reconocimiento de la personalidad jurídica separada equivalga a: sancionar un fraude, promover una injusticia, evadir una obligación estatutaria, derrotar una política pública, justificar una inequidad o defender el crimen. *Srio. del DACo v. Comunidad San José, Inc.,* 130 D.P.R. 782, 798 (1992). En específico, los tribunales desconocerán la existencia de una corporación debidamente organizada, para hacer responsables personalmente de las obligaciones corporativas a los accionistas en dos situaciones principales: 1) cuando existe fraude o la ficción corporativa se desvirtúa y se utiliza como un medio de legalizar actos ilegales; y 2) cuando la corporación es un mero instrumento, agente o alter ego de sus dueños. Días Olivo, *op. cit.* pág. 54. Citando a su vez *Automotriz del Golfo de California S.A. de C.V. v. Resnick,* 306 P.2d 1, 3 (1957). Además, se ha resuelto que al momento de determinar si existe una separación adecuada entre la corporación y sus accionistas para fines de descorrer el velo corporativo, el tribunal debe tomar en consideración los siguientes factores: 1) el control del accionista sobre los asuntos

corporativos; 2) el trato de los activos de la corporación como activos personales; 3) el retiro irrestricto del capital corporativo; 4) la mezcla de activos personales con activos corporativos; 5) la estructura del capital inadecuada de la corporación; 6) la falta de archivos corporativos; 7) la inobservancia de formalidades corporativas; 8) la inactividad de los demás oficiales y directores; 9) la práctica de no declarar dividendos; y 10) la presentación pública del accionista como responsable en su carácter personal por las obligaciones de la corporación, y por el manejo de la corporación, sin atención a su responsabilidad independiente. *DACo v. Alturas de Florida Development Corp., supra,* pág. 928.

Ahora bien, la aplicación de la doctrina va a depender primordialmente de los hechos y las circunstancias específicas del caso, a la luz de la prueba presentada. *DACo v. Alturas de Florida Development Corp.,* 132 D.P.R. 905, 925-926 (1993). En tales casos, el peso de la prueba recae en la parte que propone la imposición de responsabilidad individual a los accionistas y corresponde al tribunal determinar, luego de apreciar la prueba, si procede el levantamiento del velo corporativo. *DACo v. Alturas de Florida Development Corp., supra,* pág. 926. Con relación al estándar de prueba necesario, se ha resuelto que tiene que ser prueba robusta y convincente. *González v. San Just Corp.,* 101 D.P.R. 168, 172 (1973); Véase además *Fleming v. Toa Alta Development Corp.,* 96 D.P.R. 240, 244-245 (1968). El peso de la prueba no se descarga con la mera alegación de que la empresa es un alter ego de una persona, sino con prueba concreta que demuestre que la personalidad de la corporación y la del accionista no se mantuvieron adecuadamente separadas. *DACo v. Alturas de Florida Development Corp., supra,* pág. 927.

B. Admisibilidad de la prueba y exclusión errónea de evidencia

En nuestra jurisdicción las Reglas 104, 105 y 106 de Evidencia, 32 L.P.R.A. Ap. VI, regulan el procedimiento a seguir ante la admisión o exclusión errónea de evidencia y el efecto que tiene la comisión de un error de esta naturaleza sobre un dictamen. En particular, citamos, en sus porciones pertinentes, las Reglas 104 y 105:

> Regla 104. Admisión o exclusión errónea de evidencia
>
> (a) Requisito de objeción. —La parte perjudicada por la admisión errónea de evidencia debe presentar **una objeción oportuna, específica y correcta o una moción para que se elimine del récord evidencia erróneamente admitida cuando el fundamento para objetar surge con posterioridad.** Si el fundamento de la objeción surge claramente del contexto del ofrecimiento de la evidencia, no será necesario aludir a tal fundamento.
>
> (b) [...]
>
> (c) Objeción u oferta de prueba continua. —Una vez el tribunal dicta una resolución definitiva en el récord, para admitir o excluir prueba, ya sea antes o durante el juicio, una parte no tiene que renovar una objeción u oferta de prueba para conservar su derecho a plantear el asunto en apelación.
>
> (d) [...]
>
> Regla 105. Efecto de error en la admisión o exclusión de evidencia
>
> (a) Regla general. —**No se dejará sin efecto una determinación de admisión o exclusión errónea de evidencia ni se revocará por ello sentencia o decisión alguna a menos que**:
>
> (1) La parte perjudicada con la admisión o exclusión de evidencia **hubiere satisfecho los requisitos de objeción, fundamento u oferta de prueba establecidos en la Regla 104 de este apéndice**, y
> (2) el tribunal que considera el señalamiento estime que la **evidencia admitida o excluida fue un factor decisivo o sustancial en la sentencia emitida o decisión cuya revocación se solicita. (**Énfasis nuestro).

De otra parte, la Regla 106, *supra,* establece que un tribunal revisor puede considerar un señalamiento de error de admisión o exclusión de evidencia y revocar una sentencia o decisión, aun cuando la parte que hace el

señalamiento no hubiera satisfecho los requisitos establecidos en la precitada Regla 104, *supra.* Ahora bien, lo anterior únicamente procederá si: "(a) [e]l error fue **craso** ya que no cabe duda de que fue cometido;(b) el error fue **perjudicial porque tuvo un efecto decisivo o sustancial en la sentencia o decisión cuya revocación se solicita**, y (c) el no corregirlo resulte en un fracaso de la justicia." (Énfasis suplido).

Si bien el desarrollo jurisprudencial sobre este tema se ha dado mayormente en el ámbito criminal, las expresiones del Tribunal Supremo sobre esta disposición analizan el alcance y aplicabilidad de la precitada regla en el proceso judicial en general, sin distinción sobre la naturaleza penal o civil del mismo. Por ello, expondremos la doctrina conforme se ha desarrollado en nuestro ordenamiento jurídico y según aplique al caso ante nuestra consideración. La Regla 105, supra, recoge la doctrina del error perjudicial. Ésta establece que solamente los errores sustancialmente perjudiciales a la parte afectada conllevan la revocación de un dictamen, siempre que hubiera mediado oportuna y bien fundada objeción en el Tribunal de Instancia. Pueblo v. Santos Santos, 185 D.P.R. 709, 727-728 (2012).[1] Por consiguiente, el foro revisor debe considerar "el impacto del error cometido sobre el resultado al que llegó el juzgador, pues es posible que se cometa un error de derecho probatorio y que el tribunal evaluador considere que dicho error no tuvo efecto significativo sobre el resultado del caso, por lo que confirme el dictamen a pesar del error". Íd., pág. 728. En ese caso se trataría de un error judicial de carácter no perjudicial ("harmless error"). Íd. En cambio, de concluirse que si el error no se hubiera cometido el resultado sería diferente, entonces procede revocar la sentencia. Íd. Así pues, para determinar si procede revocar un

dictamen por la admisión o exclusión errónea de evidencia precisa evaluar si dicha prueba "pudo haber tenido una influencia notable, determinante, y hasta desmedida" en la mente del juzgador de los hechos o, que independientemente del resto de la prueba presentada en juicio, de no haberse admitido esa evidencia, el resultado del caso probablemente hubiese sido distinto. *Pueblo v. Rosaly Soto*, 128 D.P.R. 729, 745-746 (1991).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico nos advierte que no todo tipo de error en el proceso judicial está sujeto a la doctrina de error no perjudicial. El error estructural se refiere a un error de tal magnitud que lesiona fatalmente el sistema adversativo o el juicio imparcial. Por esta razón, de incurrirse en este tipo de violación, procedería la revocación automática de la sentencia recurrida, independientemente de la abundancia o contundencia del resto de la prueba presentada por el Ministerio Público. *Pueblo v. Santos Santos*, supra, pág. 729.

En cuanto a la Regla 105, *supra*, ésta recoge la doctrina del error perjudicial. Ésta establece que solamente los errores sustancialmente perjudiciales a la parte afectada conllevan la revocación de un dictamen, siempre que hubiera mediado oportuna y bien fundada objeción en el Tribunal de Instancia. Íd.[6] Bajo esta regla, el tribunal apelativo debe determinar:

> [s]i la evidencia en controversia, la cual fue erróneamente sobre la oportuna y correcta objeción de la parte perjudicada por la misma, fue o no un factor decisivo o sustancial en el resultado del caso; esto es, si dicha evidencia pudo haber tenido una influencia, notable y determinante, en el veredicto, fallo, o sentencia que emitiera el juzgador de los hechos en el caso ante su consideración, fuera éste civil o criminal. *Pueblo v. Ruiz Bosch*, *supra,* págs. 787-788. Véase además, *Pueblo v. Martínez Solís*, *supra*, pág. 162.[7]

---

[6] Véase *Pueblo v. Sánchez Molina*, 134 D.P.R. 577, 595-596 (1993); *Pueblo v. Ruiz Bosch*, 127 D.P.R. 762, 787-788 (1991); *Pueblo v. Rosaly Soto*, 128 D.P.R. 729, 744-745 (1991); *Pueblo v. Martínez Solís*, 128 D.P.R. 135, 162-163 (1991).

[7] Interpretando la antigua Regla 4 de las de Evidencia, 32 L.P.R.A. Ap. IV.

Así pues, para revocar un dictamen por la admisión o exclusión errónea de evidencia es imprescindible determinar si se trata de un error craso o perjudicial que conlleve la revocación de la decisión ó que la falta de esa corrección constituya un fracaso de la justicia. Si el dictamen impugnado se sostiene con el resto de la prueba, el error deja de ser uno perjudicial. Véase *Arizona v. Fulminante,* 499 US 279 (1991); *Pueblo v. Rosaly Soto*, *supra***.** Cabe señalar que la Regla 50 de Procedimiento Civil (32 L.P.R.A. Ap. V) dispone sobre lo que son los errores no perjudiciales en cuanto a la admisión o exclusión errónea de evidencia. En síntesis, la precitada regla establece que ningún error en la admisión o exclusión de prueba dará lugar a la concesión de un nuevo juicio. Tampoco justificará que se deje sin efecto, modifique o de otro modo se altere una sentencia u orden a menos que el tribunal considere que la negativa a tomar tal acción resulta incompatible con la justicia sustancial ni afecte derechos sustanciales de las partes envueltas. *Íd.*

C. Responsabilidad del constructor por vicios de Construcción.

En cuanto a la responsabilidad específica que se les impone a contratistas o constructores, el Art. 1483 del Código Civil dispone que un constructor o “contratista” es responsable por la ruina de un edificio, ocasionada por vicios de construcción, que tuviere lugar dentro de los diez (10) años de haberse construido la estructura. 31 L.P.R.A. sec. 4124. Para que se aplique responsabilidad bajo el precitado Artículo, el promovente debe demostrar que los vicios de los cuales adolece el edificio ocasionaron su ruina. *Pacheco v. Estancias*, 160 D.P.R. 409, 420 (2003). Según ha resuelto el Tribunal Supremo, el estado de ruina comprende alguna de las siguientes

situaciones: la ruina total, que ocurre cuando se compromete la solidez o estabilidad del edificio; la ruina parcial, provocada por algún derrumbamiento de uno de los elementos estructurales del edificio, pero no la totalidad de éste; la amenaza de ruina, que implica la degradación parcial de los elementos del edificio que, a su vez compromete su solidez estructural o parte de ésta, y la ruina funcional, que surge cuando los vicios de los que adolece el edificio amenazan la seguridad pública o estabilidad del edificio, le causan un perjuicio grave al dueño, tornan la obra en impropia para el uso a que se le destina o cuando dichos vicios de construcción exceden las medidas de las imperfecciones que cabe esperar razonablemente en una construcción. *Íd*., págs. 420-421.

Una vez el dueño de la estructura o edificio demuestre que la construcción comprende alguna de las situaciones antes descritas, "se activa una presunción de culpa, de negligencia o de ambas en contra del contratista que tuvo a su cargo la construcción. Le corresponde entonces al contratista presentar prueba que demuestre la inexistencia de la ruina o que ésta no fue causada por su negligencia, o ambas. Por lo tanto, se trata de una presunción *iuris tantum*, la cual tiene que ser rebatida por la parte en contra de la cual ésta opera, o sea, el contratista. Si no se presenta prueba para rebatir el hecho básico que da lugar a la presunción, el juzgador está obligado a dar por probado el hecho presumido". *Íd*., pág. 421. Así, el contratista debe demostrar que el edificio no se encuentra en estado de ruina, o en la alternativa, que la ruina no se debió a su negligencia. *Suárez v. Levitt Homes*, 167 D.P.R. 526, 528-529 (2006). Además, debemos puntualizar que la aceptación o recepción del edificio no libera al contratista de responsabilidad por los vicios que

ocasionen la ruina del inmueble, ya sean estos ocultos o aparentes. *Suárez Figueroa v. Sabanera Real, Inc.*, 173 D.P.R. 694, 704 (2008); *Pacheco v. Estancias*, *supra*. Cabe mencionar que la Ley Núm. 146-1995, según enmendada, tuvo el propósito de crear un Registro de Contratistas adscrito a la Oficina de Construcción del DACo. De esta manera se ordenó la inscripción de todo contratista en dicho registro. 23 L.P.R.A. sec. 1020b. Véase además *Martínez Sanabria v. DACo,* 163 D.P.R. 594 (2004). La precitada ley también autoriza al DACo a requerir una fianza anual a todos los contratistas registrados de manera que los consumidores queden mejor protegidos en caso de cualquier incumplimiento por parte del contratista. 23 L.P.R.A. sec. 1020c. No obstante, dicha ley define a un contratista como toda persona, natural o jurídica, que somete una propuesta u oferta de construcción, administra, dirige o en cualquier otra forma directa o indirecta, asume la dirección de una obra de construcción. Dicha definición también incluye a los subcontratistas o cualquier contratista especializado y a toda persona que se dedique la industria de la construcción. 23 L.P.R.A. 1020b.

Por otro lado, con relación a las prácticas indeseables en el negocio de la construcción de viviendas en Puerto Rico, se creó la Ley de la Oficina del Oficial de Construcción adscrita a la Administración de Renovación Urbana y Vivienda, Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada (Ley 130). El propósito de esta Ley es reglamentar las actividades de aquellas personas o entidades dedicadas al negocio de la construcción de viviendas en todas sus etapas. *United Fed. Savings v. D.A.C.O.*, 111 D.P.R. 424, 426 (1981).

A esos efectos, el Artículo 10(c)(6) de la precitada Ley dispone que “el urbanizador o constructor de la unidad objeto del contrato [de compraventa]

será responsable de los daños y perjuicios que se causen al comprador por razón de defectos de construcción y por la falsa representación sobre la unidad vendida". A tales efectos, la Sección 1 del Reglamento Núm. 2268 define el término "defectos de construcción" como:

> cualquier anormalidad, defecto, falta de accesorios, falla, deterioro prematuro, mal funcionamiento, inexactitud en las medidas o cualesquiera otra condición más allá de las tolerancias normales permisibles que pueda sufrir la estructura de vivienda o el área en que ésta esté enclavada o cualquier otro vicio o condición que exceda la medida de las imperfecciones que cabe esperar en una construcción sin que se pueda imputar a una fuerza mayor y/o fenómeno natural, y que no se deban a maltrato, alteraciones, falta de mantenimiento, ni desgaste normal, siempre y cuando se notifiquen al urbanizador y/o constructor dentro del periodo de tiempo que establece el Art. 10(j) de este Reglamento.

Específicamente, el Art. 11 de la Ley 130 establece que cualquier optante o comprador de vivienda podrá presentar en el DACo una querella alegando que el urbanizador o constructor de su vivienda ha incurrido en una práctica indeseable de construcción o que ha violado alguna de las disposiciones de dicha Ley. (17 L.P.R.A. sec. 511). El referido estatuto define, en lo pertinente, la siguiente práctica indeseable:

> Incurrirá en práctica indeseable en el negocio de la construcción de vivienda todo urbanizador o constructor que:
>
> […]
>
> (e). Deje de corregir un defecto de construcción en una vivienda según éste sea definido por el reglamento puesto en vigor por el Oficial de Construcción. Art. 9 de la Ley 130 (17 L.P.R.A. sec. 509).

El precitado Artículo establece un procedimiento para que los consumidores puedan radicar en el DACo querellas alegando prácticas indeseables en la construcción incurridas por el *urbanizador o constructor* de su vivienda. Dicho Artículo detalla el procedimiento de la siguiente manera:

> Las acciones para exigir responsabilidades por vicios o defectos de construcción excepto aquellas que cualifiquen bajo la sec. 4124 del Título 31 caducan por el transcurso de dos años a partir del otorgamiento de las escrituras de compraventa.
> Al radicar la querella, el querellante hará constar que ha requerido previamente al urbanizador o constructor que remedie la práctica indeseable de construcción o que cumpla con la disposición pertinente sin que éste lo haya hecho.
> En la investigación, tramitación, adjudicación y disposición de las quejas y querellas que se traigan ante su consideración, bajo las disposiciones de este capítulo, el Secretario empleará todas las facultades y poderes que le han sido conferidos por los secs. 341 a 341v del Título 3. Art. 11 de la Ley 130, *supra*. (Énfasis suplido).

De otra parte, el Art. 2 de la Ley Núm. 130 dispone que define el término urbanizador o constructor como "*toda persona que se dedique al negocio de la construcción en calidad de empresario o principal responsable de la promoción, diseño, venta, construcción de obras de urbanización para vivienda, o de la construcción en gran escala de viviendas, bien del tipo individual o multipisos…*" (17 L.P.R.A. Sec. 502). (Énfasis nuestro).

El Artículo 10(c)(6) de la Ley Núm. 130, *supra*, dispone que "el urbanizador o constructor de la unidad objeto del contrato será responsable de los daños y perjuicios que se causen al comprador por razón de defectos de construcción y por la falsa representación sobre la unidad vendida". 17 L.P.R.A. sec. 510. *Medina Sánchez et al. v. Swiss Chalet,* 178 D.P.R. 363 (2010), *supra*.

Cónsono con lo anterior, el DACo aprobó el Reglamento sobre Negocio de Construcción de Viviendas Públicas, Reglamento Núm. 2268 de 17 de agosto de 1977, según enmendado (Reglamento 2268), con el objetivo de facilitar la administración de lo dispuesto en la Ley 130 a la luz de las facultades concedidas al DACo mediante su estatuto habilitador. Reglamento 2268, Sec. I, pág. 1. Al igual que la Ley 130, el mencionado Reglamento establece como práctica indeseable el que se deje de corregir cualquier defecto de construcción. *Íd.*, Sec. 10 (j), pág. 17. En dicha Sección se establece

además que la notificación al urbanizador o constructor de dicho defecto debe realizarse en un plazo de dos años a partir del otorgamiento de la escritura de compraventa, salvo que se especifique otro término. *Íd.*

En cuanto al procedimiento para la presentación de querellas, la Sec. 20 del Reglamento 2268 establece que todo consumidor tendrá derecho a presentar su reclamo ante el DACo, al tenor de las disposiciones de la Ley Orgánica de dicha agencia. *Íd.*, pág. 35. Sin embargo, en la citada Sección no se establece un término para la presentación de una querella de esta naturaleza.

V. Aplicación del derecho a los hechos del caso

Examinados los testimonios que tuvo ante sí el foro primario, pasamos a evaluar los errores planteados en el recurso de apelación. Los errores 1,2 y 3 se discutirán de forma conjunta. Según se desprende de los resúmenes de los testimonios antes expuestos, no se aportó prueba alguna que pudiera justificar el descorrer el velo corporativo a FAB Construction. Ni en la demanda original ni en la demanda enmendada, se incluyó a FAB Construction como parte demandada ni al Ingeniero Félix Álvarez en su carácter personal. No fue hasta el 20 de noviembre de 2009, cuando se presentó la segunda demanda enmendada, que se incluyó a FAB Construction, al Ingeniero Félix Álvarez, su esposa Xiomara Álvarez y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos.[8] Contra ellos solo se alegó que estos fueron "acumulados como demandados por ser FAB Construction alter ego de éstos".[9] Así mismo surge del Informe de Conferencia Preliminar entre Abogados.[10] Sin embargo, sobre la alegación de ser FAB Construction un alter ego del Ingeniero Félix Álvarez y su

[8] Apéndice, págs. 000093-000110.
[9] Apéndice, págs. 000097-000098.
[10] Apéndice, págs. 000040-000089.

esposa, el apelante no aportó prueba para cumplir con el estándar requerido. Como ya se expusiera anteriormente, meras alegaciones no son suficientes para imponer responsabilidad directa a los accionistas de una corporación. Ello, toda vez que la personalidad jurídica distinta y separada de un corporación debidamente constituida se sostendrá a no ser que se demuestre a satisfacción del tribunal que la misma es un “alter ego” de sus accionistas.

Por otro lado, aun en el supuesto que se aceptara el ofrecimiento de prueba de la parte demandante a los efectos de que de habérsele permitido testificar en toda su extensión al Ingeniero Félix Álvarez, éste habría indicado que él participó en el desarrollo de los bloques “A” y “C” en cuestión, incluyendo la construcción de los taludes, ello de su faz resulta insuficiente para el propósito pretendido. Asimismo declararía sobre su participación **como presidente de FAB Construction**, al brindar sus opiniones y consejos en el proyecto. El que el ingeniero Álvarez participara en el desarrollo de los bloques “A” y “C”, incluyendo la construcción de los taludes, en el desarrollo de las residencias de los demandantes, diera consejos u opiniones no sirve el propósito de inferir que sus actuaciones no fueran en calidad de presidente de FAB. No existe un ápice de prueba aportado, o pretendido aportar, por la parte demandante para establecer que se cumplieron con los requisitos antes expuestos, imprescindibles para descorrer el velo corporativo de FAB e imponerle responsabilidad al ingeniero Álvarez en su capacidad personal. Por lo anterior concluimos que no cometió error el foro apelado en la apreciación de la prueba que tuvo ante sí (y aun la que rechazó admitir) al determinar que no se satisfizo el estándar necesario para justificar el descorrer el velo corporativo a FAB. Además ante la ausencia de responsabilidad personal del señor

Álvarez, tampoco respondería su esposa, más aun cuando entre ellos no existía una sociedad legal de gananciales.

Finalmente, el último error se refiere a la ausencia del foro primario de consignar determinaciones de hecho y conclusiones de derecho al desestimar la demanda en cuanto al Ingeniero Félix Álvarez, y su esposa mediante una orden notificada el 5 de agosto de 2014. Si bien es cierto que el foro primario emitió por escrito un escueto dictamen en el cual se limitó a declarar "Ha Lugar" la solicitud de desestimación instada, asimismo se desprende que ese mismo día, pero reducida a escrito el 25 de agosto de 2014, notificada el 2 de septiembre de 2014, emitió la sentencia parcial impugnada con determinaciones de hecho y conclusiones de derecho suficientes para fundamentar su curso decisorio. No hay duda que la demora de unos 20 días en emitir su dictamen fundamentado por escrito pudo haber creado confusión, pero lo cierto es que la parte demandante no perdió su derecho de apelar al presentar en tiempo su recurso, por tanto no hubo un error sustancial que perjudicara los derechos del apelante. Ante ello, se sostiene la sentencia parcial que desestimó la demanda en cuanto al Ingeniero Félix Álvarez y Xiomara Álvarez por no responder en sus respectivas capacidades personales.

VI. Disposición del caso

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la sentencia parcial impugnada.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones