

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL III

MARIANA BAUZÁ ALMONTE

Recurrida

v

ARSÁN INC.,

Recurrido

DACO

Agencia Recurrída

KLRA201401363

KLRA201401489

Revisión

Administrativa

Procedente de la
Departamento de
Asuntos al
Consumidor

CASO NÚM.
100039837

Defectos de
Construcción

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Jueza Colom García y el Juez Steidel Figueroa

Vizcarrondo Irizarry, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de mayo de 2015.

Arsán, Inc. y la Sucesión de Héctor R. Arce Quintero [en adelante las recurrentes] comparecen ante nos mediante recursos de revisión judicial para solicitar la revisión y revocación de una Resolución emitida por el Departamento de Asuntos al Consumidor [en adelante el DACO], el 1 de octubre de 2014.¹ Mediante dicho dictamen el DACO declaró ha lugar en parte la segunda querrela enmendada presentada por la querellante recurrida,² Mariana Bauzá Almonte [en adelante Bauzá Almonte]. El DACO dispuso que las medidas de los estacionamientos asignados a Bauzá Almonte excedían las imperfecciones que se podían esperar en una construcción, por lo que determinó que dicha situación constituía un vicio oculto y una ruina funcional. En consecuencia, ordenó la rescisión del contrato de compraventa y el reembolso de toda suma de dinero

¹ Ambos recursos fueron consolidados para la más correcta adjudicación de la controversia.

² El DACO declaró no ha lugar la reclamación por vicios ocultos y/o saneamiento, dolo y concedió en parte los daños solicitados.

pagada por la querellante recurrida por concepto de préstamos hipotecarios, intereses, pronto pago y cuotas de mantenimiento. Por último, la agencia ordenó la liberación de todas las obligaciones hipotecarias adquiridas por Bauzá Almonte para el financiamiento del inmueble en cuestión y al pago solidario por parte de las recurrentes de \$8,000.00 por daños y perjuicios, más \$3,000.00 en honorarios de abogado.

I.

El 17 de julio de 2006, Bauzá Almonte adquirió mediante compraventa el apartamento 201 en el Condominio Condado Les Cours de parte de la desarrolladora y contratista Arsán Inc. [en adelante Arsán]³ quien, a su vez, contrató al arquitecto Héctor R. Arce Quintero [en adelante Arce Quintero] para el diseño del condominio.⁴ Conforme la escritura sobre constitución del Régimen de Propiedad Horizontal y la de compraventa, al apartamento 201 se le asignaron los estacionamientos número 51 y 52.

El 27 de septiembre de 2006, Bauzá Almonte le envió una carta a Miguel A. Arán, representante de Arsán, inquiriéndole sobre varios problemas que confrontaba con su apartamento, entre éstos, con los estacionamientos asignados. La querellante recurrida expresó su preocupación por la baja altura del motor del portón de salida adyacente a sus estacionamientos y señaló que las líneas divisorias de los estacionamientos no habían sido delineadas.

El 15 de julio de 2008, Bauzá Almonte presentó querella en contra de Arsán alegando que le era imposible utilizar los

3 El contratista que comenzó la obra fue Ávila Construction of Puerto Rico, pero quien la terminó fue Arsán, Inc., así consta de la escritura de individualización, liberación y compraventa otorgada por Bauzá Almonte y Arsán.

4 El arquitecto Arce Quintero falleció y fue sustituido por su Sucesión.

espacios de estacionamiento que le fueron asignados. En particular, la querellante recurrida indicó que los estacionamientos eran dobles, es decir, uno detrás del otro, que no tenía espacio para maniobrar al estacionarse, lo que se dificultaba más aun cuando el estacionamiento estaba lleno, y que la escritura de compraventa no especificaba que los estacionamientos eran para autos compactos. Por todo lo cual, solicitó la corrección de la situación o que se le asignaran otros dos estacionamientos funcionales.

El 15 de agosto de 2008, un investigador del DACO inspeccionó los estacionamientos en cuestión y rindió un informe.⁵ Del informe surge que: (1) los estacionamientos asignados a la querellante estaban pegados a la pared por la cual se deslizaba el portón que le da acceso a los residentes del condominio al estacionamiento; (2) que los estacionamientos, al igual que los demás, tenía capacidad para dos vehículos estacionados uno al frente del otro; (3) que los estacionamientos contaban con un ancho de 85 pulgadas, y (4) que la vía de rodaje del estacionamiento era estrecha y no permitía la entrada y salida de vehículos al estacionamiento de la querellante cuando los espacios adyacentes y frontales estaban ocupados. El Inspector manifestó que la única forma de resolver el problema era replanteando el estacionamiento multi-vehicular o asignándole otro espacio para estacionar a la querellante. El Informe fue notificado el 15 de octubre de 2008 y éste no fue objetado por las partes.

⁵ El informe fue preparado por el Inspector Antonio Vera Marrero.

El 9 de marzo de 2009, se celebró una vista sobre el estado de los procedimientos.⁶ Las partes informaron que el estacionamiento de la querellante había sido replanteado, por lo que el DACO citó a las partes para una vista ocular y para una re inspección por parte de un investigador.

El 26 de marzo de 2009, Bauzá Almonte presentó querrela enmendada en la que incluyó como querrellados en su carácter personal a Miguel A. Arán y al arquitecto Arce Quintero.⁷ La querellante recurrida arguyó que los estacionamientos eran disfuncionales y que, según diseñados y/o construidos, no servían el propósito para el cual fueron construidos, ya que excedían la medida de las imperfecciones que cabía esperar de una construcción de esa naturaleza. Específicamente, manifestó que los estacionamientos eran muy estrechos, que no podía entrar ni salir de éstos sin maniobrar cuando los estacionamientos adyacentes estaban ocupados, pudiendo únicamente estacionarse en reversa, y que no había un área de viraje razonable para estacionarse de frente. Bauzá Almonte indicó que el replanteamiento de los estacionamientos no remedió la situación que dio base a la querrela, puesto que los defectos constituían una ruina funcional que afectaba severamente el uso y disfrute de los estacionamientos.

Así las cosas, la querellante recurrida presentó una acción por saneamiento de vicios o defectos de construcción, alegando que no hubiese adquirido el apartamento de haber conocido el estado disfuncional de los estacionamientos. Además, reclamó daños y perjuicios, costas, honorarios de abogado y solicitó que

6 La Minuta y Orden fue transcrita el 16 de marzo de 2009 y notificada el 18 de marzo del mismo año.

7 También se incluyeron como querrellados a los respectivos cónyuges y sociedades legales de gananciales de los querrellados, y a XYZ como demandada desconocida.

se determinara que la parte querellada había actuado temerariamente. Por todo lo cual, solicitó que se condenara a los querellados a compensarle solidariamente las partidas reclamadas y a proveerle nuevos estacionamientos en los cuales se pudiera estacionar sin complicaciones.

El 15 de abril de 2010, el DACO realizó una segunda inspección ocular y rindió un informe a favor de la querellante.⁸ Del informe se desprende la imposibilidad de que Bauzá Almonte pudiera utilizar los estacionamientos asignados. En particular, la agencia señaló que el espacio disponible para maniobrar era mínimo, y que era difícil utilizar el área asignada a la querellante si los estacionamientos adyacentes estaban ocupados. De igual forma, sostuvo que constituía una condición peligrosa bajar del vehículo estacionado si el portón de salida estaba funcionando, ya que éste obstaculiza la libre salida del vehículo, lo que podía ocasionar un accidente. El informe fue notificado el 20 de mayo de 2010 y éste no fue objetado oportunamente por las partes.⁹

El DACO emitió Resolución Parcial el 11 de septiembre de 2013,¹⁰ en la que concluyó que los defectos que adolecían los estacionamientos asignados al apartamento adquirido por Bauzá Almonte excedían las medidas de las imperfecciones que podían esperarse de una construcción. La agencia remitió el caso para la celebración de una vista evidenciaría para dilucidar: (1) si las imperfecciones constituían una ruina funcional, (2) establecer los

⁸ El informe fue preparado por el Inspector Héctor L. Maisonet Villanueva.

⁹ De los autos surge que tanto Arsán como Arce Quintero objetaron el informe y solicitaron la celebración de una vista evidenciaría pasado el término de 15 días que dispone la Regla 15.2 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del DACO, Reglamento Núm. 8034 de 13 de junio de 2011; Arsán presentó objeción el 7 de junio de 2010, mientras que Arce Quintero se unió a los planteamientos de Arsán el 14 de junio de 2010.

¹⁰ La Resolución Parcial fue notificada el mismo día.

daños sufridos por la querellante, si algunos, y (3) dilucidar las alegaciones de dolo.¹¹

El 23 de noviembre de 2013, Bauzá Almonte presentó una segunda querrela enmendada para solicitar la rescisión de la compraventa por la existencia de vicios que hacían inservible la propiedad o que menoscababan su valor.¹²

El DACO celebró vistas los días 30 de octubre de 2013, 20 de marzo de 2014, 2 y 9 de mayo de ese mismo año. Recibida la prueba de las partes, la agencia dictó Resolución el 1 de octubre de 2014,¹³ decretando la ruina funcional de los estacionamientos, y por consiguiente la rescisión del contrato de compraventa. Además, ordenó la devolución de las siguientes prestaciones: (1) el pronto pago del apartamento; (2) las mensualidades hipotecarias; (3) los intereses pagados, y (4) las cuotas de mantenimiento. Por último, condenó solidariamente a Arsán y a la Sucesión de Arce Quintero al pago de \$8,000.00 en daños y \$3,000.00 en honorarios de abogado. El DACO declaró sin lugar las demás reclamaciones y aceptó el desistimiento de la acción en contra de Miguel A. Arán.

La Sucesión de Arce Quintero solicitó oportunamente la reconsideración de la resolución, a la cual se opuso la querellante recurrida. Sin embargo, el DACO no actuó en el término de 15 días dispuesto por la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme.¹⁴

11 Miguel A. Arán solicitó la reconsideración de la Resolución Parcial y la desestimación de la causa de acción en su contra; Arce Quintero se unió a los planteamientos del primero. Sin embargo, de los autos no surge que la agencia haya atendido las solicitudes de los querellados.

12 Arsán no contestó la segunda querrela enmendada.

¹³ La Resolución fue notificada el 2 de octubre de 2014.

14 Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, 3 L.P.R.A. sec. 2101 *et seq.*

Inconformes con tal determinación, acuden ante nos mediante recursos de revisión judicial Arsán y la Sucesión de Arce Quintero. Las recurrentes solicitan la revisión de la Resolución emitida por el DACO el 1 de octubre de 2014.

Las recurrentes señalaron la comisión de los siguientes errores:

Primer error: Erró el DACO al determinar la existencia de vicios ocultos.

Segundo error: Erró el DACO al determinar que procedía la querella inicial.

Tercer error: Erró el DACO al no decretar que los términos para [la] solicitud de cualquier remedio se habían extinguido.

Cuarto error: Erró el DACO al determinar la ruina funcional.

Quinto error: Erró el DACO al decretar que el único remedio posible era la rescisión del contrato por defectos en los estacionamientos que son un elemento común limitado.

Sexto error: Erró el DACO al ordenar la devolución de las prestaciones de la compraventa más sus intereses y devolución de cuotas de mantenimiento pagadas.

Séptimo error: Erró el DACO al imponer a Arsán honorarios por temeridad.¹⁵

Octavo error: Erró el DACO al no desestimar las reclamaciones de la querella dirigidas [contra] la Sucesión de Héctor Arce Quintero por la participación del Arquitecto Arce en los hechos alegados en la querella.¹⁶

Los recursos de revisión presentados fueron consolidados mediante Resolución de 19 de diciembre de 2014. Con el beneficio de la comparecencia de las partes, resolvemos.

15 Los primeros siete errores surgen del recurso de revisión KLRA201401363, presentado por Arsán.

16 La Sucesión de Arce Quintero se unió en su recurso de revisión judicial (KLRA201401489) a los planteamientos de error señalados por Arsán y además, adujo la comisión de un octavo error.

II.

A. Revisión determinaciones administrativas

En nuestro ordenamiento es norma reiterada que “[e]n el ejercicio de la revisión judicial de decisiones administrativas los tribunales deben concederle deferencia a las resoluciones emitidas por las agencias administrativas”. Mun. de San Juan v. CRIM, 178 D.P.R. 163, 175 (2010). Es decir, las decisiones de las agencias gozan de una presunción de corrección. Hatillo Cash & Carry v. A.R.Pe., 173 D.P.R. 934, 960 (2008). La deferencia se fundamenta en que las agencias “cuentan con el conocimiento experto y con la experiencia especializada de los asuntos que les son encomendados”. Otero v. Toyota, 163 D.P.R. 716, 727 (2005). Así pues, al evaluar recursos de revisión administrativa, la facultad revisora de los tribunales es limitada. Mun. de San Juan v. CRIM, *supra*, pág. 175.

Sobre el alcance de la revisión judicial, la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, 3 L.P.R.A. sec. 2101 *et seq.* [en adelante LPAU], dispone que:

[e]l tribunal podrá conceder el remedio apropiado si determina que el recurrente tiene derecho a un remedio.

Las determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo.

Las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal. 3 L.P.R.A. sec. 2175.

En cuanto a las determinaciones de hecho que realiza una agencia, el Tribunal Supremo ha resuelto que los tribunales revisores tienen que sostenerlas si se encuentran respaldadas por evidencia suficiente que surja del expediente administrativo al ser considerado en

su totalidad. (Énfasis suplido). Pacheco v. Estancias, 160 D.P.R. 409, 432 (2003). Por evidencia sustancial se entiende “aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión”. *Ibíd.* Por lo tanto, la parte afectada deberá reducir el valor de la evidencia impugnada o demostrar la existencia de otra prueba que sostenga que la actuación del ente administrativo no estuvo basada en evidencia sustancial. Otero v. Toyota, supra, pág. 728. En fin, el tribunal debe limitar su intervención a evaluar si la determinación de la agencia es razonable, ya que se persigue evitar que el tribunal revisor sustituya el criterio de la agencia por el suyo. *Ibíd.*

Respecto a las conclusiones de derecho, la LPAU señala que éstas pueden ser revisadas en todos sus aspectos. (Énfasis suplido). *Id.*, pág. 729. **Lo anterior “no implica que los tribunales revisores tienen la libertad absoluta de descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia”.** (Énfasis suplido). *Ibíd.* De modo, que cuando un tribunal llega a un resultado distinto al de la agencia, éste debe determinar si la divergencia es a consecuencia de un ejercicio razonable y fundamentado de la discreción administrativa, ya sea por la pericia, por consideraciones de política pública o en la apreciación de la prueba. Otero v. Toyota, supra, pág. 729. En otras palabras, **“[e]l tribunal podrá sustituir el criterio de la agencia por el propio solo cuando no pueda hallar una base racional para explicar la decisión administrativa”.** (Énfasis nuestro). *Ibíd.*

Asimismo, “debe respetarse el dictamen de un foro administrativo en cuanto a la credibilidad de los testigos”. *Id.*,

pág. 731. Esto, debido a que fue la agencia quien tuvo ante sí la prueba para realizar las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho. *Id.*, pág. 732. En efecto, “[s]i bien es cierto que la prueba presentada puede llevar a varias determinaciones razonables, es la agencia la que determinará la adecuada y no el Tribunal de Apelaciones”. Otero v. Toyota, *supra*, pág. 732. De otra forma, las agencias perderían su razón de ser. *Ibíd.*

Sin embargo, la deferencia que le deben conceder los tribunales a las decisiones administrativas cede cuando la agencia actuó de forma ilegal, arbitraria o caprichosamente, de forma tal que su decisión constituya un abuso de discreción. Hatillo Cash & Carry v. A.R.Pe., *supra*, pág. 954; Mun. de San Juan v. CRIM, *supra*, pág. 175.

B. Departamento de Asuntos al Consumidor

Mediante la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, Ley Orgánica del Departamento de Asuntos al Consumidor, 3 L.P.R.A. sec. 341 *et seq.*, la Asamblea Legislativa creó el DACO con el propósito de “vindicar e implantar los derechos del consumidor, frenar las tendencias inflacionarias; así como el establecimiento y fiscalización de un control de precios sobre los artículos y servicios de uso y consumo”. 3 L.P.R.A. sec. 341b. Entre los poderes y facultades conferidos al Secretario del DACO se encuentran:

- (i) **Interponer cualesquiera remedios legales que fueran necesarios para hacer efectivos los propósitos de este capítulo** y hacer que se cumplan las reglas, reglamentos, órdenes, resoluciones y determinaciones del Departamento. (Énfasis suplido). 3 L.P.R.A. sec. 341e (i).

La referencia a “cualquiera remedios” significa que el DACO “posee amplios poderes para dictar las acciones

correctivas que sean necesarias para cumplir con el mandato de su ley habilitadora, es decir, para proteger a los consumidores". Suárez Figueroa v. Sabanera Real, Inc., 173 D.P.R. 694, 705 (2008). Con el propósito de asegurar la solución justa, rápida y económica de las querellas presentadas ante el DACO y proveer un procedimiento uniforme para su adjudicación se aprobó el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos, Reglamento Núm. 8034 de 13 de junio de 2011. Regla 1 del Reglamento 8034, *supra*. De conformidad con la Ley Orgánica del DACO, la Regla 27.1 del Reglamento, *supra*, **faculta al DACO para otorgar los remedios que en derecho procedan, aun cuando la parte querellante no los haya solicitado.** (Énfasis suplido). Por tanto, el DACO en el cumplimiento de su deber de velar por la protección de los consumidores, está facultado para atender acciones por defectos de construcción.

C. Mecanismos para el reclamo por defectos de construcción

i. Saneamiento por vicios ocultos

El Artículo 1350 del Código Civil dispone que los vendedores están obligados a la entrega y saneamiento de la cosa vendida. 31 L.P.R.A. sec. 3801. Lo anterior le garantiza al comprador que el vendedor le responderá (1) de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida, lo que se conoce como el "saneamiento por evicción", y (2) de los vicios o defectos ocultos que tuviere la cosa, el denominado "saneamiento por vicios ocultos o acción redhibitoria". Polanco v. Cacique Motors, 165 D.P.R. 156, 165-166 (2005); 31 L.P.R.A. sec. 3831. El saneamiento por evicción va sobre el disfrute pacífico de la cosa, el cual tiene lugar cuando se priva al comprador de todo o parte de la cosa comprada, mediante sentencia firme y en virtud de un derecho de compra anterior. 31 L.P.R.A. sec. 3832.

En lo que nos compete, “[e]l saneamiento por vicios ocultos contempla situaciones en las que posterior a la entrega se evidencian en la cosa defectos intrínsecos que exceden las imperfecciones menores que cabe esperar normalmente en un producto determinado”. (Énfasis suplido). *Polanco v. Cacique Motors, supra*, pág. 166. Para que prospere una acción de saneamiento por vicios ocultos se deben cumplir los siguientes requisitos:

[1] que la cosa adolezca de un vicio oculto, que no sea conocido por el adquirente al momento de la compraventa; [2] que el vicio sea de tal gravedad que haga la cosa impropia para el uso a la que se destina o disminuya notablemente su valor de manera que el comprador no habría adquirido la cosa de haberlo conocido; [3] el defecto debe ser preexistente a la venta[,] y [4] la acción debe ejercitarse dentro del plazo legal de seis (6) meses contados desde la entrega de la cosa vendida. (Énfasis suplido). *Ibíd.*

Conforme el Artículo 1375 del Código Civil,¹⁷ en estos casos “el comprador puede optar entre desistir del contrato, abonándose los gastos pagados; o reducir el precio en una cantidad proporcional”. (Subrayado nuestro). *Id.*, pág. 166.

Por otro lado, “[e]n cuanto a la magnitud del defecto que da lugar a una acción redhibitoria, [el Tribunal Supremo ha] interpretado que no se requiere que éste imposibilite el uso de la cosa, sino que basta con que merme notablemente su valor”. *Id.*, pág. 167. Así pues, el defecto no tiene que ser oculto en el sentido literal de la palabra, sino que sea oculto para el comprador de acuerdo a las características individuales de cada uno. *Ibíd.* Lo anterior significa que el vendedor no será responsable por los vicios ocultos cuando el comprador pueda

17 31 L.P.R.A. sec. 3843

ser considerado un perito, que debió conocer con facilidad los defectos por razón de su oficio u ocupación. *Id.*, pág. 167.

En cuanto al término de seis meses para ejercer la acción de saneamiento, el Tribunal Supremo ha expuesto que “dicho **plazo comienza a transcurrir no desde la fecha de perfección del contrato, sino desde el momento en que cesan las gestiones de inteligencia entre las partes**”. (Énfasis suplido). *Id.*, pág. 166.

ii. Ruina funcional

Por otra parte, un propietario o comprador afectado por un vicio de construcción que cause la ruina del edificio, podrá instar una acción en daños y perjuicios en contra del contratista y arquitecto de la obra al amparo del Artículo 1483 del Código Civil. Pacheco v. Estancias, 160 D.P.R. 409, 419 (2003); 31 L.P.R.A. sec. 4124. En particular, dicho articulado expone que:

[e]l contratista de un edificio que se arruinase por vicios de la construcción, responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de diez (10) años, contados desde que concluyó la construcción; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirigiere, si se debe la ruina a vicios del suelo o de la dirección.

Si la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción del indemnización durará quince (15) años. (Énfasis suplido). 31 L.P.R.A. sec. 4124.

En nuestro ordenamiento se han reconocido cuatro tipos de ruina, a saber: (1) la ruina total; (2) la ruina parcial; (3) la amenaza de ruina, y (4) la ruina funcional. Pacheco v. Estancias, *supra*, pág. 420. Cada categoría de ruina tiene características particulares. *Ibíd.* En primer lugar, la ruina total surge cuando se compromete la solidez o estabilidad del edificio. *Id.*, pág. 420. Por su parte, “la ruina parcial provoca el derrumbamiento de uno de los elementos estructurales del

edificio, pero no la totalidad del mismo". *Ibíd.* En el caso de la amenaza de ruina, ésta "implica la degradación parcial de los elementos del edificio que, a su vez, compromete su solidez estructural o parte del mismo". *Id.*, pág. 420. Por último, **la ruina funcional no requiere "que los vicios de construcción que afectan un edificio amenacen su estabilidad para que se considere que el mismo está en ruina"**. (Énfasis suplido). *Ibíd.*

Con relación a la ruina funcional, el Tribunal Supremo ha señalado que:

[s]e considera que un edificio se encuentra en estado de ruina funcional cuando los vicios de los que adolece: (1) amenazan la seguridad pública o estabilidad del edificio; (2) le causan un perjuicio grave al dueño; (3) tornan la obra en impropia para el uso a que se le destina; o (4) exceden las medidas de las imperfecciones que cabe esperar razonablemente en una construcción. (Énfasis suplido; subrayado nuestro). *Id.*, págs. 420-421.

Sin embargo, el hecho de que la estructura se encuentre en estado de ruina funcional no significa que los elementos vitales del edificio constituyan una ruina como tal, **lo que implica la ruina funcional es que se ha afectado severamente la utilización y disfrute de la propiedad.** (Énfasis suplido). *Id.*, pág. 421.

Por otro lado, le corresponde al promovente de la acción probar que los vicios alegados provocan alguno de los defectos antes mencionados, activándose así una presunción de culpa y/o negligencia en contra del contratista y/o arquitecto de la obra. Pacheco v. Estancias, supra, págs. 420-421. **El contratista y/o arquitecto tienen el peso de controvertir la mencionada presunción, por lo que les corresponde "presentar prueba que demuestre la inexistencia de la**

ruina y/o que la misma no fue causada por su negligencia". (Énfasis suplido). *Id.*, pág. 421. De manera, que "[s]i no presenta[n] prueba para rebatir el hecho básico que da lugar a la presunción, el juzgador está obligado a dar por probado el hecho presumido". *Ibíd.*

Con relación al término para la presentación de una acción por ruinas, se adoptó la doctrina del plazo único, de manera que **cualquier reclamación al amparo del Artículo 1483, supra, se debe ejercitar dentro del plazo de garantía y caducidad de diez años luego de finalizada la obra.** (Énfasis suplido).

D. Rescisión de los contratos

El Artículo 1373 del Código Civil, establece la obligación del vendedor por el saneamiento de vicios ocultos en la cosa vendida.¹⁸ Por su parte, el Artículo 1375,¹⁹ provee las alternativas que tienen disponibles los compradores, éstos

podrá[n] optar entre desistir del contrato, abonándosele los gastos que pagó, denominándose tal acción como redhibitoria o podrá rebajar una cantidad proporcional del precio, denominándose tal acción como *quanta minoris*. Además, si el vendedor conocía los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida y no los manifestó al comprador, se le indemnizará de los daños y perjuicios, si optare por la rescisión. (Énfasis

18 El Artículo 1373, 31 L.P.R.A. sec. 3841, dispone que:

[e]l vendedor estará obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso a que se la destina o si disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella; pero no será responsable de los defectos manifiestos o que estuvieren a la vista, ni tampoco de los que no lo estén, si el comprador es un perito que, por razón de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos.

19 El Artículo 1375, 31 L.P.R.A. sec. 3843, establece que:

[e]n los casos de [saneamiento por defectos o gravámenes ocultos o defectos desconocidos por el vendedor] de este título, el comprador podrá optar entre desistir del contrato, abonándosele los gastos que pagó, o rebajar una cantidad proporcional del precio, a juicio de peritos.

Si el vendedor conocía los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida y no los manifestó al comprador, tendrá éste la misma opción y además se le indemnizará de los daños y perjuicios, si optare por la rescisión.

suplido). García Reyes v. Cruz Auto Corp., 173 D.P.R. 870, 890 (2008).

La acción redhibitoria “coloca a las partes en la misma condición en la que se hallaban antes de la compraventa”. (Énfasis suplido). Polanco v. Cacique Motors, supra, pág. 166. De manera, que “[l]a rescisión obliga a la devolución de las cosas que fueron objeto del contrato con sus frutos y del precio con sus intereses”. 31 L.P.R.A. sec. 3496. En otras palabras, **la acción redhibitoria persigue que las partes se devuelvan las contraprestaciones y los gastos del contrato.** (Énfasis suplido). Berríos v. Courtesy Motors of P.R., Inc., 91 D.P.R. 441, 448 (1964). Cabe señalar, que el término prescriptivo para solicitar la rescisión de un contrato es de cuatro años. 31 L.P.R.A. sec. 3500.

E. Régimen de Propiedad Horizontal

En nuestra jurisdicción el Régimen de Propiedad Horizontal está reglamentado por la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, conocida como la Ley de Condominios, 31 L.P.R.A. sec. 1291 *et seq.*, según enmendada. El propósito primordial de dicha legislación es viabilizar la propiedad individualizada de un apartamento, para que su titular tenga derecho al pleno disfrute de su propiedad y áreas comunes, sin menoscabar los derechos de los demás titulares.²⁰ En este régimen “el bien común sirve para el disfrute adecuado de lo privado”. Trigo Margarida v. Junta Directores, 187 D.P.R. 384, 404 (2012).

i. Elementos comunes limitados

La Ley de Condominios, *supra*, denomina qué áreas de un inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal serán considerados elementos comunes limitados, éstos son “**aquellos**

²⁰ Artículo 1-A Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003.

que se destinen al servicio de cierto número de apartamentos con exclusión de los demás, tales como pasillos, escaleras y ascensores especiales, servicios sanitarios comunes a los apartamentos de un mismo piso y otros análogos". (Énfasis suplido). 31 L.P.R.A. sec. 1291j.

Citando con aprobación al Profesor Godreau, el Tribunal Supremo ha acogido que un elemento común limitado

es aquel que se destina para el uso exclusivo de un número limitado de apartamentos. Así, por ejemplo, el pasillo de un piso puede designarse como elemento común limitado al uso de los apartamentos de ese piso; la azotea puede ser para el uso de los apartamentos del último piso, o un patio podrían compartirlo dos o tres apartamentos terreros. (Énfasis suplido; citas omitidas). Trigo Margarida v. Junta Directores, *supra*, pág. 222.

A pesar de lo anterior, "la clasificación de un área como elemento común limitado en la escritura matriz no siempre es correcta". *Id.*, pág. 223.

Citando nuevamente a Godreau, nuestro más alto Foro indicó que un elemento común limitado es

un área compartida entre más de un apartamento. Con ello debe aclararse la confusión que se refleja en muchas escrituras en las que, por ejemplo, el espacio de estacionamiento que se le adscribe a un apartamento o el área de patio trasero para el uso exclusivo de tal o cual apartamento o la azotea reservada para el "penthouse", se catalogan erróneamente como elementos comunes limitados para el disfrute exclusivo de ese apartamento. Si un área es para el disfrute exclusivo de un apartamento, no puede ser común, sino privativa y el área superficial que le corresponda al mal llamado "elemento común" debe computarse como parte integrante del apartamento. (Citas omitidas; énfasis suplido). *Ibíd.*

En conclusión, aunque se haya denominado en la escritura matriz cierta área como "elemento común limitado", si solo sirve al servicio de un apartamento el área se considera privativa. *Id.*, pág. 223.

ii. Cuotas de mantenimiento

Los titulares de apartamentos en un edificio sometido al Régimen de Propiedad Horizontal “están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes”. 31 L.P.R.A. sec. 1293c; Consejo Titulares v. DACo, 181 D.P.R. 945, 954 (2011). El propósito primordial de las cuotas de mantenimientos es

preservar las mejores condiciones de los elementos comunes, facilitar su uso y, sobre todo, garantizar el buen funcionamiento del régimen[, ya que s]in la aportación proporcional a las expensas del inmueble, el régimen no puede sobrevivir y se derrotaría la política pública al respecto. Álvarez v. J. Dir. Cond. Villa Caparra, 140 D.P.R. 763, 769 (1996).

En ese sentido, el Tribunal Supremo ha señalado que:

[l]a citada disposición de Ley de que **ningún titular podrá librarse de contribuir a los referidos gastos es suficiente advertencia para todo el que contrate sobre un apartamento en condominio de que las cuotas de mantenimiento del mismo son elemento contractual indispensable para la validez y eficacia del pacto, inseparables de la causa del contrato.** (Énfasis suplido). Asoc. de Condómines v. Centro I, Inc., 106 D.P.R. 185, 189 (1977).

Cabe señalar, que en el Régimen de Propiedad Horizontal los ingresos por concepto de cuotas de mantenimiento son parte del patrimonio del consejo de titulares. Bravman, González v. Consejo Titulares, 183 D.P.R. 827, 853 (2011). Así pues, “el pago de las cuotas de mantenimiento es esencial para el funcionamiento” de este régimen. Asoc. C. Quadrangle Med. Ctr. v. Ramírez, 154 D.P.R. 699, 710 (2001). De ahí que, **la Ley de Condominios, supra, “no condiciona la responsabilidad por el pago de cuotas de mantenimiento a ningún otro criterio o circunstancia que no sea el título de propiedad sobre el apartamento”.** (Énfasis suplido). Asoc. Cond.

Balcones S.Ma. v. Los Frailes, 154 D.P.R. 800, 818 (2001). Por lo antes expuesto, la ley le “impone responsabilidad solidaria al adquirente y al transmitente de un apartamento sujeto al régimen de propiedad horizontal por las cuotas de mantenimiento impagadas”. Vázquez Morales v. Caguas Federal Savs., 118 D.P.R. 806, 810 (1987).

F. Equidad

El Artículo 7 del Código Civil dispone que “[c]uando no haya ley aplicable al caso, el tribunal resolverá conforme a equidad, que quiere decir que se tendrá en cuenta la razón natural de acuerdo con los principios generales del derecho, y los usos y costumbres aceptados y establecidos”. 31 L.P.R.A. sec. 7. **Mediante el principio de equidad, se permite, por excepción, atemperar la rigurosidad de las normas cuando se produce una injusticia en una situación particular.** (Énfasis suplido). BPPR v. Sucn. Talavera, 174 D.P.R. 686, 695 (2008). **El propósito de la doctrina de equidad es impartir justicia más allá de la legal, para lograr una justicia natural y moral.** (Énfasis suplido). CMI Hospital v. Depto. de Salud, 171 D.P.R. 313, 324 (2007).

G. Honorarios por temeridad

La LPAU, supra, permite que las agencias administrativas impongan honorarios de abogado en las mismas instancias en que procede la imposición de honorarios bajo la Regla 44 de Procedimiento Civil. (Énfasis suplido). Quiñones v. San Rafael Estates, S.E., 143 D.P.R. 756, 776-777 (1997). La Regla 44.1 provee para la concesión de honorarios de abogado en casos donde cualquiera de las partes o sus abogados hayan procedido con temeridad o frivolidad. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 44.1. A falta de una definición

de lo que constituye "temeridad", el Tribunal Supremo ha dispuesto que "[l]a temeridad es una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que afecta el buen funcionamiento y la administración de la justicia". Jarra Corp. v. Axxis Corp., 155 D.P.R. 764, 779 (2001). En ese sentido,

[e]l propósito de los honorarios de abogados es sancionar al litigante perdidoso que por su temeridad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud frívola o desprovista de fundamento, obliga a la otra parte a asumir innecesariamente las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito. (Énfasis suplido). Quiñones v. San Rafael Estates, S.E., *supra*, pág. 777.

Conforme lo antes expuesto, la imposición de honorarios por temeridad descansa en la sana discreción de la agencia. *Ibíd.* De ahí que, "**[c]uando una agencia administrativa ejerce su discreción al imponer honorarios de abogados dicha determinación no será alterada por los tribunales a menos que haya mediado un abuso en ella**". (Énfasis suplido). *Id.*, pág. 777. Cabe señalar, que el Tribunal Supremo ha reconocido la imposición de honorarios de abogado por temeridad en casos de vicios de construcción. Pérez Rosa v. Morales Rosado, 172 D.P.R. 216 (2007).

H. Responsabilidad del arquitecto de la obra

Según expusimos previamente, en Puerto Rico la responsabilidad civil por la ruina de una obra, tanto del contratista como del arquitecto, está enmarcada en el Artículo 1483 del Código Civil, *supra*. Igual que en el caso del contratista, el arquitecto tiene que rebatir la presunción de culpa en su contra, por lo que está obligado a probar mediante preponderancia de la prueba que la ruina no se debió a su intervención. Roselló Cruz v. García, 116 D.P.R. 511, 519

(1985). Al amparo de dicha disposición legal, **el arquitecto responderá bajo dos circunstancias: (1) cuando la ruina del edificio es producto de vicios en el suelo; (2) o por vicios en la dirección.** (Énfasis suplido). Rivera v. A & C Development Corp. 144 D.P.R. 450, 463 (1997); 31 L.P.R.A. sec. 4124.

Como norma general, cada uno de los que intervienen en el proceso de construcción responde por los daños y perjuicios ocasionados por la ruina que provenga de su actuación, toda vez que, al aplicarse el Artículo 1483, *supra*, la solidaridad no se presume. Acevedo Hernández v. C.R.U.V., 110 D.P.R. 655, 661 (1981). Sin embargo, “[c]uando tanto el contratista como el arquitecto han contribuido al vicio decenal, cuando las causas del vicio se entremezclan hasta formar un todo indivisible, cada profesional es responsable por el todo; el contratista y el arquitecto son responsables *in solidum*”. (Énfasis suplido). Acevedo Hernández v. Viñas Sorbá, 111 D.P.R. 633, 638 (1981).

El Tribunal Supremo ha manifestado que, para efectos del plazo decenal, **la solidaridad solamente adviene cuando:**

[1] la ruina se origina en culpa conjunta o cuando la causa del defecto es indeterminable o [2] cuando hay concurrencia de culpas y éstas se encuentran tan íntimamente ligadas que no es posible separarlas. (Énfasis suplido). Carreras v. González Santos, 111 D.P.R. 819, 824 (1981).

III.

A la luz de la normativa antes expuesta, procedemos a evaluar los señalamientos de error que hoy nos ocupan.

En el primer señalamiento de error, las recurrentes aducen que el DACO incidió al determinar la existencia de vicios ocultos,

por lo que no procedía el saneamiento conforme el Artículo 1375 del Código Civil, *supra*. Específicamente, sostuvieron que los estacionamientos no adolecían de vicios ocultos, toda vez que era aparente que éstos eran “dobles compactos” y señalaron que la querellante los aceptó “as is”. De igual forma, sostuvieron que al Bauzá Almonte ser abogada, debió conocer sobre las características de los estacionamientos. Por su parte, la querellante recurrida señaló que su reclamo no se basó en el desconocimiento de que los estacionamientos eran “dobles compactos”, a pesar de que no se hizo constar en ninguno de los documentos constitutivos del Régimen de Propiedad Horizontal,²¹ sino porque no eran funcionales.

Revisado el expediente, resulta que el DACO determinó que la ausencia de advertencias sobre las limitaciones de los estacionamientos constituyó un vicio oculto. La agencia concluyó que los estacionamientos asignados al apartamento adquirido por la querellante recurrida no cumplían con las medidas mínimas requeridas en nuestra jurisdicción para hacerlo un estacionamiento doble funcional. Al evaluar los requisitos exigidos para que prospere una acción por saneamiento de vicios ocultos, el DACO determinó que éstos se conformaban.

Específicamente, surge que los vicios ocultos no eran conocidos por la adquirente, toda vez que al comprar el apartamento las líneas divisorias de los estacionamientos no habían sido pintadas. En segundo lugar, las características de los estacionamientos los hacían impropios para el uso destinado,

²¹ En cuanto a los vicios ocultos, no es correcta la aseveración de las recurrentes de que la escritura de compraventa identificaba los estacionamientos como “dobles compactos”. En ninguna de las dos escrituras firmadas por la querellante recurrida se describen los estacionamientos 51 y 52 como “dobles compactos”. Solamente se identifican así en la carta de estacionamiento firmada por la querellante, pero ésta no enmienda las escrituras ni el plano de inscripción, los cuales no contienen esta aclaración.

lo que disminuía el valor del apartamento, y de haberlas conocido, Bauzá Almonte no lo hubiese adquirido. Además, el defecto era preexistente a la compraventa del apartamento y la acción se ejerció dentro del término dispuesto por ley, dentro de los 6 meses de la última gestión inteligente, que fue en julio de 2008.

Tras examinar el expediente y la normativa aplicable concluimos que no se cometió el mencionado error. De los autos surge evidencia sustancial que acredita que los vicios que adolecen los estacionamientos constituyen un riesgo a la salud física y al disfrute y utilización de la propiedad, dado que los vicios exceden las medidas de las imperfecciones que caben razonablemente esperarse en una construcción. Por último, aclaramos, que el hecho de que la querellante sea abogada no cambia la anterior conclusión; el ser abogada no implica que Bauzá Almonte fuera experta en asuntos de construcción.

En lo que respecta al segundo señalamiento de error, las recurrentes alegaron que el DACO incidió al determinar que procedía la querrela inicial. En particular, adujeron que el DACO no tenía autoridad para atender la querrela por prácticas indeseables en el negocio de la construcción por razón de que la querellante recurrida no cumplió con el requisito de requerimiento previo al constructor de la obra. En lo que respecta, Bauzá Almonte señaló que esta alegación nunca fue planteada ante el DACO, y que se estaba presentando por primera vez en el presente recurso.

Es norma reiterada que, de ordinario, los tribunales apelativos nos abstendremos de considerar planteamientos

formulados por primera vez en apelación o revisión.²² Por consiguiente, debemos concluir que este Tribunal está impedido de entrar a determinar la validez de este argumento, toda vez que el mismo no fue cuestionado durante el trámite administrativo. Ante esta situación, estamos impedidos de atender el error señalado por las recurrentes en su alegato.²³

En el tercer señalamiento de error, las recurrentes manifestaron que el DACO incidió al no disponer que los términos para la solicitud de cualquiera de los remedios solicitados se habían extinguido. Arsán y la Sucesión de Arce Quintero señalaron que la acción por vicios ocultos se debió ejercer a los seis meses desde la entrega de la cosa, por lo que la causa de acción había prescrito antes de la presentación de la primera querrela. Igualmente, arguyeron que había transcurrido el plazo de dos años para la presentación de la causa de acción por prácticas indeseables en el negocio de la construcción. En ese sentido, sostuvieron que no se podía considerar que las causas de acción presentadas y los remedios solicitados fueron interrumpidos. Por el contrario, Bauzá Almonte planteó que las querellas por vicios ocultos y ruinas, al igual que los remedios solicitados se presentaron a tiempo.

Respecto a los vicios ocultos, el DACO determinó que el plazo de 6 meses para ejercitar la acción de saneamiento se interrumpió el 27 de septiembre de 2006, con la carta de la querellante dirigida a Arsán, y se mantuvo interrumpida hasta el

22 Fuertes, Guillermety v. A.R.Pe., 130 D.P.R. 971, 974-975 (1992).

23 Aclaremos, que la querrela ni sus posteriores enmiendas fueron presentadas al amparo de la Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, Ley de la Oficina del Oficial de Construcción, 17 L.P.R.A. sec. 501, *et seq.* La Ley 130, *supra*, faculta al comprador de una vivienda a presentar ante el DACO una querrela alegando que el urbanizador o constructor de la misma ha incurrido en una práctica indeseable de la construcción o ha violado algunas de las disposiciones de la citada ley. De la Resolución recurrida surge que el DACO citó la Ley 130, *supra*, a los fines de señalar varias de las definiciones contenidas en la mencionada ley sobre defectos de construcción.

8 de julio de 2008, cuando Bauzá Almonte presentó la primera querrela. La agencia señaló que el término de 6 meses comenzó a transcurrir, no desde que se perfeccionó el contrato de compraventa, sino desde que cesaron las gestiones de inteligencia. En cuanto a las "gestiones de inteligencia", el DACO concluyó que no era correcto manifestar que Arsán arregló rápidamente los problemas planteados por la querellante, sino que pintaron las líneas de los estacionamientos cuando se presentó la querrela.

La querrela tampoco se presentó bajo el encasillado de "prácticas indeseables en el negocio de la construcción", acción que tiene un término de 2 años, de manera, que el término aludido por las recurrentes no le aplica a la reclamación de autos.

Por razón de que el DACO tiene facultad para conceder los remedios que en derecho procedan, aunque la parte no los solicite, y al haberse determinado la interrupción de la causa de acción por saneamiento de vicios ocultos y la existencia de una ruina funcional, acción que cuenta con un plazo decenal, concurrimos con la agencia en cuanto a que las reclamaciones no estaban prescritas, por lo que no se cometió el mencionado error.²⁴

El cuarto error señalado versa sobre la determinación del DACO de que los estacionamientos asignados a la querellante recurrida constituían una ruina funcional.

Arsán y la Sucesión de Arce Quintero alegaron que no existía evidencia sustancial en el expediente administrativo para concluir la existencia de una ruina funcional. Al respecto, las

²⁴ De los autos no surge que las recurrentes hayan solicitado la desestimación de la acción en su contra por prescripción.

recurrentes expresaron que Bauzá Almonte disfrutaba el uso de los estacionamientos. Asimismo, sostuvieron que al DACO no le correspondía determinar si las medidas de los estacionamientos eran o no correctas, ya que los estacionamientos gozaban de una presunción de corrección al haber sido aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos [en adelante ARPE]. En cambio, Bauzá Almonte argumentó que las recurrentes no derrotaron la determinación del DACO en cuanto a que los vicios que adolecían los estacionamientos constituían una ruina funcional. Con relación a las medidas de los estacionamientos, la querellante recurrida destacó que el DACO tenía facultad en ley para adjudicar toda querrela de parte de un consumidor por vicios, incluyendo el incumplimiento de medidas reglamentarias aprobadas por ARPE, toda vez que ésta no cuestionó los permisos de construcción ni su legalidad, sino su funcionalidad.

El DACO celebró vistas, escuchó el testimonio de las partes y de sus peritos, realizó inspecciones oculares, evaluó los informes de los inspectores y de los peritos de las partes, y dictó Resolución concluyendo que la deficiencia en cumplir las medidas reglamentarias convirtieron los estacionamientos en una ruina funcional. Concurrimos con la determinación de la agencia.

El DACO dispuso en las determinaciones de hechos que:

106. El Departamento recibió prueba documental, fotos, videos y testimonios.

107. Según la prueba admitida, el estacionamiento de la Querellante no es funcional.

127. El efecto combinado en no cumplir con el largo ni el ancho requerido por el Reglamento y no proveer un área de viraje adecuada es una **deficiencia que excede los límites permisibles en una construcción.**

128. Dado la deficiencia en las medidas del estacionamiento y área de viraje, **es casi imposible estacionarse en el estacionamiento 51-52** sin

invadir otros espacios de estacionamiento aun cuando se hagan múltiples maniobras.

129. **El replanteo de líneas no corrigió el problema en el área de estacionamiento** ya que el espacio que demarca el ancho disponible para acomodar 3 estacionamientos dobles, uno a lado del otro, está limitado por paredes estructurales.

133. El estacionamiento es parte esencial del apartamento. (Énfasis suplido).

De ahí que, la agencia concluyó lo siguiente:

[o]bra prueba abundante, clara y convincente en el expediente administrativo que acredita el estado ruinoso de los estacionamientos de la parte Querellante, no tan solo en una sino en todas las posibles vertientes. El expediente administrativo contiene evidencia sustancial que acreditan (sic) que los vicios de los que adolecen los estacionamientos de la parte querellante constituyen un riesgo a su salud física; causan a la parte Querellante un perjuicio grave que afectan el disfrute y utilización de los mismos; los estacionamientos son impropios para el uso destinado; y los vicios de los estacionamientos exceden las medidas de las imperfecciones que cabe razonablemente esperar en una construcción. Por lo tanto, **concluimos que se dan los elementos para decretar la ruina funcional.** (Énfasis suplido).

Conforme el derecho aplicable y tras evaluar las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho del DACO, concluimos que los vicios que adolecen los estacionamientos asignados a Bauzá Almonte producen un estado de ruina funcional. Lo anterior, puesto que existe una amenaza a la seguridad pública, se le ha causado un perjuicio a la querellante, la obra es impropia para el uso que se le destina y los vicios exceden la medida de las imperfecciones que razonablemente caben esperarse una construcción.

Ejerciendo nuestra limitada facultad revisora, concluimos que la determinación del DACO en cuanto a que los estacionamientos asignados a la querellante recurrida constituyen una ruina funcional fue basada en un ejercicio razonable y fundamentado. Además, le concedemos deferencia

al expertise del mencionado foro en asuntos sobre vicios de construcción. La decisión del DACO de disponer la ruina de los estacionamientos no es irrazonable, arbitraria ni contraria a derecho, de modo que no se cometió el mencionado error.

Cabe señalar, que la alegación de las recurrentes de que ARPE aprobó los planos, y que por tal razón el DACO no podía declarar la ruina de los estacionamientos, no se sostiene, pues el DACO tiene facultad para adjudicar controversias sobre defectos de construcción, aun cuando ARPE haya aprobado los planos.

Atenderemos en conjunto el quinto y sexto señalamiento de error. En el quinto señalamiento las recurrentes alegaron que el DACO incidió al determinar que el único remedio disponible era la rescisión del contrato por defectos en un elemento común limitado. Mientras que en el sexto señalamiento de error arguyeron que el DACO no debió ordenar la devolución de las prestaciones de la compraventa, entre éstas, los intereses y las cuotas de mantenimiento.

Arsán y la Sucesión de Arce Quintero expusieron que los estacionamientos eran elementos comunes limitados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y que la querellante recurrida había adquirido únicamente el uso limitado de éstos. Es decir, que al Bauzá Almonte no tener un derecho de título sobre los estacionamientos, ésta no pudo sufrir pérdida alguna. Además, las recurrentes señalaron que la rescisión del contrato se había solicitado fuera de término. Por su parte, Bauzá Almonte sostuvo que los estacionamientos no constituían un elemento común limitado, sino que era un bien privativo, y que como titular podía ejercer la acción rescisoria, lo que obligaba a las recurrentes a la devolución del precio del contrato, sus frutos e intereses. Asimismo, señaló que la designación de los

estacionamientos como "dobles compactos" en la carta de estacionamiento no enmendó las escrituras ni los planos de inscripción, por tanto era un acto nulo, que no tenía repercusión legal, de modo que los términos prescriptivos nunca comenzaron a transcurrir.

En la escritura sobre constitución del Régimen de Propiedad Horizontal se dispuso que los estacionamientos eran elementos comunes limitados a los propietarios de cada apartamento. En particular, en la descripción del apartamento 201, la escritura señala que a dicho apartamento le correspondía el uso de dos espacios de estacionamientos identificados como el número 51 y 52.²⁵

En consecuencia, concluimos que aunque los estacionamientos hayan sido denominados como "elementos comunes limitados" en la escritura matriz y en la de compraventa, realmente estaban asignados a la querellante, por lo que se consideran privativos y son parte esencial del apartamento.

En cuanto a la rescisión, nuestro ordenamiento jurídico requiere el consentimiento, objeto y causa de los contratantes para la existencia de un contrato. 31 L.P.R.A. sec. 3391. De las cláusulas y condiciones de la escritura de individualización, liberación y compraventa otorgada por Bauzá Almonte y Arsán surge que:

[I]a PARTE COMPRADORA y la PARTE VENDEDORA, luego de haber constatado de que no existen deficiencias y/o vicios y/o defectos aparentes y dado que no conocen y no tienen motivo para creer que

²⁵ Dicha escritura fue enmendada a los fines de disponer que se eliminaba la palabra "estacionamientos" como áreas comunes generales, ya que el área de estacionamiento de la primera planta quedó establecida como elemento privado, mientras que los estacionamientos de la segunda planta constituían elementos comunes limitados. Sin embargo, no se dispuso sobre la titularidad de los estacionamientos al propietario de cada apartamento.

puedan existir o puedan surgir en el futuro defectos o vicios ocultos de construcción o de diseño, **acuerdan expresamente que en el supuesto de que surjan vicios o defectos ocultos que hagan de la propiedad una inservible o inhabitable o menoscabe el valor de la misma de forma y manera que la PARTE COMPRADORA no hubiera comprado o de haberla comprado hubiera pagado menos** a tenor con las disposiciones con lo dispuesto en el Artículo Mil Trescientos Setenta y Cinco (1375) del Código Civil de Puerto Rico, Treinta y Uno (31) Leyes de Puerto Rico Anotadas (31 L.P.R.A.), Sección Tres Mil Ochocientos Cuarenta y Tres (3843), la PARTE COMPRADORA, **elige como único y exclusivo remedio el rescindir y/o resolver esta compraventa limitado ello a la obligación de la PARTE VENDEDORA, de reembolsarle la suma pagada como precio de compraventa**, todo ello a tenor con lo dispuesto en el Artículo Mil Trescientos Setenta y Cinco (1375) antes citado. (Énfasis suplido; subrayado nuestro).

Conforme concluimos previamente, en el récord existe evidencia sustancial que apoya la conclusión de que la condición de los estacionamientos constituía un vicio oculto, tal y como lo determinó el DACO. De manera, que al haberse presentado a tiempo la acción por saneamiento y en cumplimiento con lo pactado entre las partes en la escritura de compraventa, procede el remedio concedido por el DACO. La querellante recurrida tiene a su favor la acción rescisoria, pues el uso de la propiedad adquirida se vio seriamente afectado porque los estacionamientos no cumplían con las medidas reglamentarias. Así las cosas, procede la devolución de toda suma de dinero pagada por concepto de la compraventa, es decir, los préstamos hipotecarios, intereses y el pronto pago.

A pesar de que concurrimos con la determinación del DACO respecto a la procedencia de la resolución del contrato de compraventa y las contraprestaciones, estimamos que no procede la devolución de las partidas pagadas por la querellante recurrida por concepto de cuotas de mantenimiento.

De acuerdo al principio de equidad, los tribunales podemos excepcionalmente atemperar la rigurosidad de las normas cuando puede producirse una injusticia en una situación particular. En el caso de autos el DACO determinó que no hubo dolo en la contratación y que entre Arsán y Bauzá Almonte se constituyó un contrato válido.

En el Régimen de Propiedad Horizontal los titulares de cada apartamento están obligados, como parte de la compraventa, a aportar a los gastos comunes del condominio. La obligación de contribuir a dichos gastos se encuentra circunscrita a la mera titularidad y es parte de la causa del contrato. Por consiguiente, concluimos que al Bauzá Almonte haber disfrutado del apartamento, a pesar de los problemas que confrontó con los estacionamientos, ésta se benefició de los elementos comunes, por lo que se justifica que no se devuelvan las mencionadas contraprestaciones al ser éstas independientes a los gastos de la compraventa.

El séptimo señalamiento de error considera que el DACO incidió al imponerle honorarios por temeridad a las recurrentes.

Arsán y la Sucesión de Arce Quintero adujeron que no procedía la imposición de honorarios de abogado por temeridad, puesto que del expediente no surgía discusión alguna de hechos que dieran lugar a dicha determinación. Las recurrentes alegaron que tomaron acción correctiva sobre la situación de los estacionamientos y que le ofrecieron múltiples alternativas a la querellante recurrida. En cambio, Bauzá Almonte afirmó que las recurrentes habían actuado temerariamente, ya que conocían que los estacionamientos no cumplían las medidas reglamentarias, por no haber acatado las recomendaciones del

DACO y al presentarle ofertas de transacción que no satisfacían los elementos de un contrato transaccional.

Al respecto el DACO concluyó que:

la parte querellada ha sido contumaz en su posición e insistente en algo que no tiene fundamento legal alguno. Aunque se ha determinado que no hubo dolo, la actitud contumaz asumida luego de tener toda la prueba pericial ante sí y no proveer un remedio efectivo a la querellante con anticipación, nos lleva a imponerle la suma de \$3,000.00 por concepto de honorarios de abogado.

De un estudio del expediente no surge razón alguna por la cual debamos sustituir el criterio de la agencia administrativa por el nuestro. El DACO tiene facultad en ley para imponer honorarios de abogado por temeridad, de los autos no se desprende que la agencia haya abusado de su discreción, por lo que no se cometió el mencionado error.

El octavo error señalado fue planteado por la Sucesión de Arce Quintero, quien adujo que erró el DACO al no desestimar las reclamaciones dirigidas a ésta por la participación del arquitecto Arce Quintero en los hechos alegados en la querella. La Sucesión argumentó que la querella se basó en un problema de acceso al área del estacionamiento, que no tenía nada que ver con "vicios del suelo o de dirección" del edificio, única circunstancia, según el Código Civil bajo la cual respondería un arquitecto. En primer lugar, Bauzá Almonte señaló que Arce Quintero no solicitó la desestimación de la querella en su contra bajo ese supuesto y señaló que la participación del arquitecto Arce Quintero en la obra lo hacía solidariamente responsable. La querellante recurrida indicó que Arce Quintero tuvo una participación dual, en el diseño y construcción del edificio, como arquitecto y secretario de Arsán. Por lo tanto, su responsabilidad era indivisible y concurrente a la de Arsán.

En el caso ante nos, la querellante recurrida compró el apartamento 201 en el Condominio Condado Les Cours, al cual se le adjudicaron los estacionamientos número 51 y 52, cuyas medidas no cumplían con las disposiciones reglamentarias para estacionamientos dobles, según expuesto anteriormente. Tanto Arsán como el arquitecto Arce Quintero tenían conocimiento de los vicios de construcción de los estacionamientos porque diseñaron y construyeron la obra en conjunto.

El DACO determinó que las recurrentes eran solidariamente responsables, dado que la doctrina prevaleciente permitía imputarle responsabilidad solidaria al arquitecto y contratista de una obra por vicios de construcción, sin la necesidad de que el querellante haga una alegación específica sobre vicios del suelo o de la dirección, cuando los defectos son producto de la culpa conjunta de éstos. Sobre este particular, el DACO determinó que:

la prueba desfilada irrefutablemente estableció la relación íntima entre Arsán y Arce [Quintero]. La escritura sobre compraventa establece que Arsán fue la entidad que completó la construcción de la obra, presumiendo que los estacionamientos también. La construcción por Arsán siguió el diseño de su Secretario y contratista, Arce [Quintero]. **Habiendo una cocausalidad entre la construcción no conforme a planos y el diseño no conforme a las regulaciones aplicables, [...], entendemos que los querellados Arsán Inc[.] y la Sucesión del Arquitecto Arce [Quintero] son responsables solidariamente de la presente causa de acción.** (Énfasis suplido).

Concurrimos con la determinación del DACO. Entre Arsán y el arquitecto Arce Quintero existía una relación íntima, que hacía imposible desligar la culpa de cada cual, por lo que la acción repercute contra la Sucesión de Arce Quintero y ésta responde solidariamente. El error no se cometió.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la Resolución emitida por el Departamento de Asuntos al Consumidor el 1 de octubre de 2014, salvo a los efectos de ordenar la devolución de las sumas pagadas por concepto de cuotas de mantenimiento.

Notifíquese.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones