ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL I

ÁNDRES ROBERTO CONDE, JUAN RAMÓN NUÑEZ SÁNCHEZ, ARTURO GIGANTE BÁEZ, SEBASTIÁN BONIN EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE DE LA JUNTA DE DIRECTORES DEL CONDOMINIO EL BOSQUE DE LA VILLA DE TORRIMAR RECURRIDO v EL BOSQUE DE TORRIMAR, INC., ING. JOSÉ FOJO NEVARES Y VILLA VICENCIO CONSTRUCTION, CONTINETAL CASUALTY, CO. CNA SURETY, REALTY CONECTION, WESTERN CASUALTY RECURRENTE	KLRA201600077 Consolidado con:	Revisión judicial procedente del Departamento de Asuntos al Consumidor Núm Caso: 100023302 100024333 100024224 100024057 Sobre: DAÑOS Y PERJUICIOS
ÁNDRES ROBERTO CONDE, JUAN RAMÓN NUÑEZ SÁNCHEZ, ARTURO GIGANTE BÁEZ, SEBASTIÁN BONIN EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE DE LA JUNTA DE DIRECTORES DEL CONDOMINIO EL BOSQUE DE LA VILLA DE TORRIMAR RECURRIDO v EL BOSQUE DE TORRIMAR, INC., ING. JOSÉ FOJO NEVARES Y VILLA VICENCIO CONSTRUCTION, CONTINENTAL CASUALTY, CO. CNA SURETY, REALTY	KLRA201600079	Revisión judicial procedente del Departamento de Asuntos al Consumidor Núm Caso: 100023302 100024333 100024224 100024057 Sobre: DAÑOS Y PERJUICIOS

CONECTION, WESTERN CASUALTY
RECURRENTE

Panel integrado por su presidente, el Juez Steidel Figueroa, la Juez Cintrón Cintrón y la Juez Rivera Marchand.

Rivera Marchand, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de junio de 2016.

Comparecen ante nos Nevares & Villavicencio Construction S.E. (en adelante Nevares & Villavicencio) mediante solicitud de revisión administrativa presentada el 27 de enero de 2016 (KLRA201600077). También comparece ante nos CNA Surety (también conocido como CNA Casualty), Continental Casualty Company y Western Casualty (en adelante las fiadoras recurrentes) mediante solicitud de revisión administrativa también presentada el 27 de enero de 2016 (KLRA201600079). En ambos recursos se solicita la revocación de la Resolución emitida el 7 de junio de 2010 y notificada el 8 de junio de 2010 y la Resolución en Reconsideración emitida el 12 de julio de 2010 y notificada adecuadamente el 29 de diciembre de 2015 por el Departamento de Asuntos del Consumidor (en adelante, "DACo"). Debido a que ambos recursos impugnan dichas resoluciones, ordenamos su consolidación mediante *Resolución* del 15 de marzo de 2016.

Por las razones que expresamos a continuación, se confirman las resoluciones recurridas.

I.

Para una mejor comprensión de nuestra decisión y análisis procedemos a continuación con un resumen del tracto procesal más relevante.

Los recurridos presentaron varias querellas separadas ante el DACO en el año 2004 en contra de los recurrentes de epígrafe

por vicios de construcción del Condominio El Bosque de la Villa de Torrimar en Guaynabo, Puerto Rico.[1] Por la interrelación entre las querellas, éstas fueron consolidadas. Los recurrentes de epígrafe contra quien se instaron las querellas fueron el desarrollador de dicho Condominio (El Bosque de Torrimar, Inc.), el contratista general (Nevares & Villavicencio), el Ingeniero José Fojo Nevares y las respectivas compañías fiadoras CNA Surety, Continental Casualty Co., Western Casualty y Realty Connection que garantizaban el cumplimiento del desarrollador en la reparación y corrección de defectos en la construcción.[2] DACo congeló el periodo de vencimiento de dichas fianzas como exige el Reglamento aplicable. Luego de un largo tracto procesal incluyendo varias vistas administrativas y una inspección ocular, DACo dictó *Resolución* declarando con lugar las querellas consolidadas el 7 de junio de 2010.[3] En la misma, el DACo determinó que los recurrentes de epígrafe eran solidariamente responsables ante los recurridos de epígrafe por lo que condenó a los recurrentes de epígrafe a pagarle unas partidas de indemnización por los vicios de construcción a los recurridos de epígrafe.[4] Destacó que las fiadoras respondían hasta el balance disponible de las fianzas.[5] Además, le ordenó al querellante—y uno de los recurridos aquí—Consejo de Titulares del Condominio El Bosque de la Villa de Torrimar que realizara las gestiones pertinentes para obtener un estimado del valor de la reparación de una escorrentía de agua pluvial defectuosa que sobrepasaba el muro de contención de la entrada principal del Condominio para que entonces los recurrentes de epígrafe solidariamente pagarán dicha reparación dentro de un

---

[1] Alegato en Oposición de la Junta de Directores del Condominio El Bosque de la Villa de Torrimar y Andrés Conde y Carmen Enid Torres de Conde, pág. 2.
[2] *Íd.*
[3] *Resolución* del DACo del 8 de junio de 2010, Apéndice 1 del Recurso de Revisión Administrativo de Nevares & Villavicencio, pág. 1.
[4] *Íd.* en la pág. 31.
[5] *Íd.*

término en específico.[6] DACo también desestimó algunas reclamaciones de reparaciones específicas, incluyendo la reparación de una junta de expansión.[7] Determinó que los recurrentes de epígrafe fueron temerarios al no reparar oportunamente los defectos de construcción toda vez que los recurridos de epígrafe le notificaron los defectos antes de interponer las querellas.[8] Por ende, DACo le impuso a los recurrentes de epígrafe el pago de honorarios de abogados. Por último, DACo apercibió a los recurrentes de epígrafe que se le impondría una multa administrativa si incumplían con dicha orden y estaban sujetos a la acción legal correspondiente para el cobro de la misma.[9]

Oportunamente, la Junta de Directores del Condominio solicitó reconsideración y la agencia recurrida emitió y notificó su determinación en torno a dicha reconsideración el 12 de julio de 2010.[10] En la misma, añadió que la temeridad de los recurrentes de epígrafe justificó también condenarlos a pagar el interés legal desde la radicación de la querella original hasta que DACo notificó la *Resolución* original disponiendo de dicha querella del 8 de junio de 2010 y aumentó la cantidad de honorarios de abogados. También concedió una suma adicional en concepto de indemnización para la reparación de la junta de expansión, es decir, modificó la determinación previa, la cual había desestimado dicha reclamación.

Así las cosas, Nevares & Villavicencio y el Bosque de Torrimar en conjunto con el Ingeniero José Fojo, recurrieron ante este Tribunal de Apelaciones mediante recursos de revisión independientes que luego fueron consolidados (KLRA20100822 y

---

[6] *Íd.*
[7] *Íd.* en la pág. 32.
[8] *Íd.*
[9] *Íd.*
[10] *Resolución en Reconsideración* del 12 de julio de 2010, Apéndice 30 del Recurso de Revisión Administrativa de Nevares & Villavicencio, pág. 176.

KLRA201000825). Un panel hermano emitió una sentencia el 31 de marzo de 2011 mediante la cual se declaró sin jurisdicción por entender que el recurso era prematuro, toda vez que la orden recurrida del DACo no constituía una orden o resolución final sino que era una de naturaleza interlocutoria porque no le brindó a las partes un remedio completo ni era ejecutable. Ello, debido a que no se le adjudicó cuantía determinada a pagarse en cuanto a la reparación de la escorrentía de agua pluvial defectuosa sobre el muro de contención sino que se estableció el procedimiento para determinar dicha cuantía. No conteste con dicha determinación, el Bosque de Torrimar, Inc. presentó un recurso de certiorari ante el Tribunal Supremo alegando que aunque la orden recurrida del DACo concedió el remedio erróneo, ésta era final pues no quedaba nada más pendiente de dilucidarse ante dicho foro administrativo por lo que su recurso de revisión judicial ante el TA había sido oportuno. Mediante Sentencia de 12 de marzo de 2012 (caso número CC-2011-442), el Tribunal Supremo resolvió que, toda vez que la finalidad de la decisión no depende de si se adjudicó una cuantía definida sino de si se ha provisto el procedimiento pertinente para determinar dicha cuantía y como en este caso no hacía falta presentar prueba adicional o trámites ulteriores ante la agencia recurrida y se proveyó el procedimiento para determinar la cuantía en cuestión, la orden del DACo era final y susceptible de revisión judicial.

A esos efectos, Nevares & Villavicencio y el Bosque de Torrimar, Inc., en conjunto con el Ingeniero José Fojo, recurrieron **nuevamente** ante nos mediante recursos de revisión independientes los cuales fueron consolidados (KLRA20100822 y KLRA20100825). Un panel hermano emitió una Sentencia el 30 de mayo de 2012 esencialmente confirmando la *Resolución* y *Resolución en Reconsideración* del DACo, toda vez que solo modificó

las mismas al efecto de aclarar dos extremos: (1) que los socios de Nevares & Villavicencio, por ser ésta una sociedad especial, responderían en carácter su personal hasta el monto de su aportación a dicha sociedad en caso de que el patrimonio de la sociedad no fuere suficiente para cumplir con la orden del DACo y (2) que los intereses por temeridad serían concedidos solamente a la parte que los reclamó, la Junta de Directores.[11]

Así las cosas, el 18 de junio de 2012, CNA Surety presentó otro recurso de revisión administrativa ante este Tribunal (KLRA201200499). Otro panel hermano desestimó el referido recurso que presentó CNA Surety por carecer de jurisdicción por prematuro toda vez que DACo nunca notificó a CNA Surety la *Resolución en Reconsideración* emitida el 12 de julio de 2010.[12] Por ello, ordenó a DACo a notificar la referida Resolución a todas las partes para que comenzara a correr el término jurisdiccional correspondiente a la revisión judicial.

En vista de lo anterior, Nevares & Villavicencio presentó otra moción ante este Tribunal de Apelaciones en el caso consolidado KLRA20100822 y KLRA20100825 e informó sobre la falta de notificación de la *Resolución en Reconsideración* de DACo a CNA Surety. No surge de autos que se haya atendido este asunto en el recurso consolidado por lo que Nevares & Villavicencio presentó una petición de *certiorari* ante el Tribunal Supremo. Arguyó que el Tribunal de Apelaciones erró al atender los méritos del caso y emitir la Sentencia del 30 de mayo de 2012 sin jurisdicción ante la falta de notificación de la *Reconsideración* de DACo a CNA Surety. Expuso que el término jurisdiccional para acudir ante el foro

---

[11] Sentencia del Tribunal de Apelaciones del 30 de mayo de 2012, Apéndice I del Alegato en Oposición de la Junta de Directores de El Condominio del Bosque de la Villa de Torrimar y Andrés Conde y Carmen Enid Torres, pág. 5.

[12] Sentencia del 30 de octubre de 2012 del Tribunal de Apelaciones, Apéndice 31 del Recurso de Revisión Administrativa de Nevares & Villavicencio, pág. 186. Cabe destacar que la *Resolución* del 8 de junio de 2010 original fue notificada correctamente a todas las partes.

apelativo en revisión judicial no había empezado a transcurrir. El Tribunal Supremo expidió el auto de *certiorari* (caso número CC-12-0853), revocó el dictamen emitido el 30 de mayo de 2012 (recurso consolidado número KLRA20100822 y KLRA20100825) por falta de jurisdicción a causa de la notificación defectuosa del DACo[13] y ordenó la notificación adecuada de la *Resolución en Reconsideración* a todas las partes para que comenzara a transcurrir el término jurisdiccional para la revisión judicial.[14]

Luego de varios trámites procesales adicionales, el DACo notificó la *Resolución en Reconsideración* adecuadamente a todas las partes el 29 de diciembre de 2015.[15]

Inconforme con la *Resolución* y la *Resolución en Reconsideración* del DACO, Nevares & Villavicencio presentó un recurso de revisión ante nos y a su vez, CNA Surety, Continental Casualty y Western Casualty presentaron otro recurso de revisión por separado. Mediante *Resolución* dictada el 15 de marzo de 2016, ordenamos la consolidación de los referidos recursos. Además, cabe destacar que, también mediante dos *Resoluciones* separadas, ordenamos a DACo que elevara los autos originales correspondientes al trámite administrativo. DACo compareció ante nos para informarnos que los expedientes solicitados estaban extraviados a causa de que la Agencia de Protección Ambiental de Estados Unidos (E.P.A. por sus siglas en inglés) clausuró las oficinas del DACo en el 2012 al confirmar la presencia de asbestos en las mismas y desordenó los expedientes del DACo sin identificarlos. Ante ello, evaluamos nuevamente el expediente y los anejos que las partes sometieron y concluimos que nos parecen

---

[13] Sentencia del 12 de abril de 2013 del Tribunal Supremo, Núm. CC-2012-853, pág. 6.
[14] *Íd.*
[15] Notificación enmendada de resolución en cumplimiento de sentencia y de resolución en reconsideración de 12 de julio de 2010, Apéndice del Recurso de Revisión Administrativa de Nevares & Villavicencio, pág. 202.

suficientes para resolver las controversias presentadas que transcribimos a continuación.

En su escrito, Nevares y Villavicencio señaló los siguientes nueve (9) errores (KLRA201600077):

1. Abusó de su discreción el Departamento de Asuntos del consumidor al emitir una decisión permeada de una parcialidad notoria, ya que la Resolución del Honorable Juez Leonardo Torres impone responsabilidad personal e individual a socios desconocidos no incluidos en este proceso administrativo.
2. Abusó de su discreción el Departamento de Asuntos del Consumidor al resolver que los querellados vienen obligados a pagar la reparación de un alegado defecto luego de terminado el proceso adjudicativo, u ordenando que cuando los querellantes determinen cuanto es el costo de la reparación sobre el muro, le ordena a los querellados y a los socios desconocidos a pagar dicha cuantía sobre un defecto en un muro que además no es parte de la querella.
3. Abusó de su discreción el Departamento de Asuntos del Consumidor, con los aquí comparecientes, infiriendo que estos fueron temerarios, cuando la prueba demuestra todo lo contrario, habiendo DACo desestimando gran parte de las reclamaciones.
4. Abusó de su discreción el Departamento de Asuntos del Consumidor al exigir un informe pericial a los querellantes dándoles instrucciones específicas al abogado de los querellantes antes de que el Informe fuese preparado por el Ingeniero Miguel Díaz, contratado por dicha parte querellante.
5. Abusó de la discreción y resolvió contrario a derecho el DACo al permitir que en la Querella número 10023302, se sustituyera al querellante original, John Gelpí, por Andrés Roberto Conde Rodríguez y Carmen E. Torres Martínez, ya que éstos últimos como nuevos adquirentes no compraron la causa de acción radicada con anterioridad al momento de éstos advenir titulares del inmueble no se reservaron el derecho para continuar el caso.
6. Erró el DACo en la Querella número 100024224 radicada por Arturo Gigante y Cecil Márquez, la cual se relaciona al apartamento A-PHD, al determinar de forma arbitraria e irrazonable que la condición que presentaba el apartamento era constitutiva a una ruina funcional sin evidencia sustancial en el record.
7. Erró el DACo en la Querella número 100024224 radicada por Arturo Gigante y Cecil Márquez al conceder de manera arbitraria, ilegal e irrazonable, daños no alegados en la referida querella y sí más tarde, en pretendidas enmiendas a la querella (12 de noviembre de 2004 y 22 de julio de 2005), cuando ya cualquier reclamo había caducado conforme la Sección 10, inciso (j) del Reglamento 2268, la cual concede un término de dos años a partir de la compraventa para instar cualquier reclamo de defectos de construcción.

8. Erró el DACo al conceder como compensación en la Querella número 100024057 una cantidad que no encuentra apoyo en la evidencia presentada al otorgar la suma de dos mil ochocientos cincuenta dólares ($2,850.00) cuando la factura por la reparación fue por mil doscientos dólares ($1,200.00).

   Respecto la querella 100024057, el Juez Administrativo actuó de manera arbitraria, ilegal e irrazonable, sin evidencia sustancial, al determinar que debido a que el techo de dos de los "penthouses" de la Torre A (el A-PHB y A-PHD, objeto de las dos querellas arriba señaladas) presentaban filtraciones, los otros catorce (14) "penthouses", dos de la torre A y cuatro en cada una de las torres B, C y D, también tenían ese alegado defecto. Al así hacerlo, exageró la partida correspondiente al "sellado de techos". Además, adjudicó una reclamación referente al parking sin haber ninguna reclamación al respecto.
9. Erró DACo en violación del estado de derecho al enmendar mutuo[sic] propio la querella radicada a nombre del presidente del condominio sustituyendo su nombre y la parte querellante como la junta del condominio.

Por su parte, CNA Surety, Continental Casualty y Western Casualty señalaron los siguientes cuatro (4) errores (KLRA201600079):

1. Erró el DACo en su interpretación del contrato de fianza y de su "Reglamento para Regular las Distintas Actividades que se llevan a cabo en el Negocio de la Construcción de Viviendas Privadas de Puerto Rico", al extender la responsabilidad de las fiadoras para cubrir daños y defectos no contemplados en la reglamentación.
2. Erró DACo al imponer el pago a las distintas fiadoras sobre las distintas fianzas de manera global y solidaria sin que se hubiese pactado expresamente la solidaridad.
3. Erró el DACo en su determinación de hechos al establecer que CNA y Western quedan obligadas con las fianzas especificadas en dicha determinación cuando la ausencia del expediente administrativo impide evaluar la evidencia rechazada y admitida.
4. Erró el DACo al imponerle responsabilidad por los costos de reparación de unidades individuales al fiador en exceso de lo establecido claramente en el Reglamento y lo estipulado en el contrato de fianza.

La Junta de Directores del Condominio El Bosque de la Villa de Torrimar (en adelante Junta de Directores) y Andrés Conde y Carmen Enid Torres de Conde (en adelante matrimonio Conde-Torres) (en conjunto, los recurridos) comparecieron ante nos

oponiéndose a ambos recursos de los recurrentes. En el mismo, refutaron la mayoría de los señalamientos de errores de los recurrentes Nevares & Villavicencio antes transcritos excepto el primero, sexto y séptimo. Por reconocer que los socios de una sociedad especial solo responden personalmente hasta el monto de su inversión en la entidad en caso de que los haberes de la sociedad no alcancen para cubrir las deudas obligacionales de la misma, los recurridos aceptaron el primer señalamiento de error por lo que no amerita nuestra intervención. También los recurridos hicieron hincapié que no discutirían los errores sexto y séptimo de Nevares & Villavicencio por éstos no estar relacionados a las querellas de los recurridos que comparecieron ante nos.

En relación al segundo señalamiento de error, los recurridos adujeron en su escrito que los recurrentes se equivocaron al concluir que DACo les ordenó a pagar la reparación del defecto de la escorrentía de agua pluvial que sobrepasaba el muro de contención luego de que culminó el proceso adjudicativo y al concluir que dicha reparación no era parte de la querella. Adujeron que durante el proceso adjudicativo, se probó que existía dicho defecto. Además, se probó que el hecho de no haberse determinado el valor de la reparación, no le restaba validez al reclamo del defecto y la necesidad de repararlo.

Sobre el tercer señalamiento de error, los recurridos sostuvieron que DACo resolvió correctamente al adjudicarles temeridad a los aquí recurrentes ya que ello se desprende de que los recurridos le habían comunicado sobre los defectos de construcción antes de que presentaran las querellas, y que, aún después de doce (12) años desde que se presentaron dichas querellas, los recurrentes todavía no habían realizado las reparaciones conforme a la reglamentación vigente y a las órdenes del DACo. También señalan que dicha temeridad quedó establecida

porque, como correctamente concluyó el Juez Administrativo, aunque se desestimaron ciertas causas de acción, otras reclamaciones siguieron su curso debido a la temeridad de los recurrentes.

Los recurridos sostuvieron que el cuarto señalamiento de error también carece de mérito pues el perito de los recurridos, el Ingeniero Miguel Díaz, preparó su informe pericial antes de que el Juez Administrativo alegadamente instruyera como preparar el mismo. Añadieron que el Juez Administrativo meramente le solicitó al perito que presentara la evidencia necesaria para poder conceder el remedio completo de acuerdo al derecho vigente.

Sobre el quinto señalamiento de error, arguyeron que es incorrecto el planteamiento de los recurrentes que no procedía que el matrimonio Conde-Torres sustituyera al querellante original Gelpí como parte, cuando el matrimonio Conde-Torres adquirió la propiedad de éste último. Los recurridos explican que procedía dicha sustitución sin la necesidad de la cesión de crédito litigioso puesto que los recurridos, como nuevos adquirentes de un apartamento que adolecía de los vicios de construcción reclamados, hubieran visto sus intereses directamente afectados por la disposición de este caso y, por ende, DACo, bajo su sana discreción, correctamente les permitió intervenir en este pleito. Los recurridos añadieron que, en cuanto a la expresión en la escritura de compraventa del apartamento "AS IS", el matrimonio Conde-Torres solo relevó de responsabilidad sobre el apartamento al vendedor y querellante original, Gelpí, toda vez que dicho contrato de compraventa solo es eficaz entre las partes y no releva de responsabilidad a terceros ajenos al mismo, como lo son los recurrentes.

Sostuvieron que, en relación al octavo señalamiento de error, todas las partidas que el Juez Administrativo concedió bajo su

sana discreción para reparar los vicios de construcción estuvieron respaldadas por la evidencia desfilada. Además, específicamente plantearon que los vicios de construcción del estacionamiento fueron reclamados expresamente en la querella enmendada por lo que se aportó prueba de ello y, posteriormente, para su correspondiente reparación.

Por último, destacaron que el noveno error que señaló Nevares & Villavicencio es prueba que confirma su temeridad y contumacia puesto que dicho señalamiento es inconsecuente considerando que la querella original la presentó el Presidente de la Junta de Directores del Condominio en cuestión como dicta la Ley de Condominios.

La Junta de Directores y el matrimonio Conde-Torres también se opusieron a los señalamientos de errores de CNA Surety, Continental Casualty y Western Casualty. Los recurridos puntualizaron que, durante el procedimiento administrativo, CNA Surety limitó su comparecencia a una moción de desestimación y a una vista administrativa pero no presentó evidencia u objeción alguna durante todo el trámite administrativo. A su vez, Continental Casualty y Western Casualty solo comparecieron por vez primera durante todo el trámite de este caso en este recurso de revisión judicial ante nos. Éstos nunca comparecieron ante el DACo por lo que también renunciaron a presentar evidencia u objetar a los planteamientos en este caso. Por lo anterior, los recurridos arguyen que los argumentos que constituyen los primeros dos señalamientos de error los traen estos recurrentes por primera vez en apelación, lo cual no está permitido en nuestro ordenamiento. Igualmente, el cuarto señalamiento de error sobre la imposición de daños, que sobrepasan los límites de las fianzas que las fiadoras recurrentes prestaron, no procede pues renunciaron a

dicho señalamiento de error al no comparecer al trámite administrativo y objetarlo en las vistas administrativas.

En atención al tercer señalamiento de error sobre el impedimento de CNA y Western de verificar todas las fianzas dentro del expediente completo del DACo al éste no estar disponible por la clausura de la oficina del DACo, los recurridos también rechazan dicho planteamiento. Ello debido a que no solo las compañías fiadoras recurrentes debieron tener copia de las fianzas que prestaron en los récords que mantienen en el curso ordinario de sus negocios sino que tuvieron más de diez (10) años desde que se radicaron las querellas originalmente y seis (6) años desde que el DACo les adjudicó responsabilidad en las resoluciones recurridas para poder verificar el expediente en DACo y no lo hicieron.

Por los argumentos expuestos anteriormente, los recurridos nos solicitan que declaremos sin lugar los recursos de revisión judicial consolidados y que le concedamos los gastos y honorarios de abogado en los que incurrieron en este trámite apelativo.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver el recurso que tenemos ante nuestra consideración.

II.

A. Deferencia a las decisiones administrativas

La Sección 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme de Puerto Rico (LPAU), Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, 31 LPRA § 2175, establece que los tribunales deben sostener las determinaciones de hecho de las agencias si están basadas en "evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo". Sin embargo, esta sección dispone que "[l]as conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal". *Íd.* A pesar del trato diferente que dispone la LPAU

para las conclusiones de derecho, los tribunales le confieren cierta deferencia a las interpretaciones que las agencias administrativas hacen de las leyes que ponen en vigor, salvo si tales interpretaciones "afecta(n) derechos fundamentales, resulta(n) irrazonable(s) o conduce(n) a la comisión de injusticias". *Costa, Piovanetti v. Caguas Expressway*, 149 D.P.R. 881, 889 (1999), citando a *Com. Seg. P.R. v. Antilles Ins. Co.*, 145 D.P.R. 226 (1998).

La doctrina de la deferencia judicial responde a la vasta experiencia y conocimiento especializado que tienen las agencias administrativas sobre los asuntos que le son encomendados. *Hernández, Álvarez v. Centro Unido*, 168 D.P.R. 592, 614 (2006); *Vélez v. A.R.P.E.*, 167 D.P.R. 684, 693 (2006). Por tal motivo, las decisiones administrativas gozan de una presunción de regularidad y corrección que debe respetarse, mientras la parte que las impugne no demuestre con suficiente evidencia que la decisión no está justificada. *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, 177 D.P.R. 177, 187 (2009), citando a *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 D.P.R. 69 (2004); *Henríquez v. Consejo Educación Superior*, 120 D.P.R. 194 (1987).

Además, le otorgamos deferencia a la apreciación de la prueba del foro administrativo toda vez que éste tuvo contacto con la misma de primera mano por lo que estuvo en una mejor posición que los foros apelativos para evaluarla. Por supuesto, lo anterior incluye lo acaecido en las vistas administrativas. A esos efectos es preciso puntualizar que ante la ausencia de la transcripción de prueba oral de dichas vistas administrativas, no contamos con los elementos para descartar la apreciación realizada por el Juez Administrativo. *Hernández Maldonado v. Taco Maker*, 181 D.P.R. 281, 289 (2011).

La revisión judicial de los dictámenes administrativos está limitada a determinar si hay evidencia sustancial en el expediente para sostener la conclusión de la agencia o si ésta actuó de forma arbitraria, caprichosa o ilegal. *Vélez v. A.R.P.E.*, *supra*. El criterio rector para examinar una decisión administrativa es la razonabilidad de la actuación de la agencia recurrida. *Hernández, Álvarez v. Centro Unido*, *supra*. Por tanto, la deferencia hacia los procedimientos administrativos cede cuando se determina que: (1) la decisión administrativa no está basada en evidencia sustancial; (2) la agencia erró en la aplicación de la ley; (3) el organismo administrativo actuó de manera irrazonable, arbitraria o ilegalmente; o (4) su actuación lesiona derechos constitucionales fundamentales. *Empresas Ferrer, Inc. v. A.R.P.E.*, 172 D.P.R. 254, 264 (2007).

B. Determinación de Temeridad

La temeridad es "una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que afecta el buen funcionamiento y la administración de la justicia. También, sujeta al litigante inocente a la ordalía del proceso judicial y lo expone a gastos innecesarios y a la contratación de servicios profesionales, incluyendo abogados, con gravamen a veces exorbitantes para su peculio". *Oliveras, Inc. v. Universal Ins. Co.*, 141 D.P.R. 900, 935 (1996).

La imposición de honorarios por temeridad tiene como fin penalizar a la parte "que por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito". *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc.*, 148 D.P.R. 695, 702 (1999); *Ramírez v. Club Cala de Palmas*, 123 D.P.R. 339, 349-350 (1989).

A modo de ejemplo, algunas de las actuaciones de la parte que constituyen temeridad son las siguientes, a saber:(1) si el

demandado contesta una demanda y niega su responsabilidad total, aunque la acepte posteriormente, *Rodríguez Cancel v. A.E.E.*, 116 D.P.R. 443 (1985); (2) si se defiende injustificadamente de la acción, *Montañez Cruz v. Metropolitan Cons. Corp.*, 87 D.P.R. 38 (1962); (3) si la parte demandada no admite francamente su responsabilidad, para limitar la controversia a la fijación de la cuantía a ser concedida, *Mercado v. American Railroad Co.*, 61 D.P.R. 228 (1943), *Reyes v. Aponte*, 60 D.P.R. 890 (1942); (4) si se arriesgó a litigar un caso del que se desprendía prima facie la negligencia, *Pérez Cruz v. Hosp. La Concepción*, 115 D.P.R. 721 (1984); (5) si niega un hecho que le consta que es cierto, *Abréu Román v. Rivera Santos*, 92 D.P.R. 325 (1965). En estos casos, el litigante perdidoso "[d]ebe asumir, pues, la responsabilidad por sus actos". *Fernández v. San Juan Cement Co., Inc.*, 118 D.P.R. 713, 719 (1987).

La determinación de temeridad es un asunto discrecional de los tribunales de instancia y los tribunales apelativos solo pueden intervenir ante la existencia de abuso de discreción. *Flores Berger v. Colberg*, 173 D.P.R. 843 (2008), citando a *Rivera v. Tiendas Pitusa*, 148 D.P.R. 695, 701 (1999); *Domínguez v. G.A. Life*, 157 D.P.R. 690, 706 (2002). Una vez este decide que hubo conducta temeraria, entonces procede la imposición de los honorarios de abogado. *P.R. Oil v. Dayco*, *supra*; *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 D.P.R. 764 (2001). Las Reglas de Procedimiento Civil le permiten a los tribunales imponer el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado a una parte que actúa con temeridad durante el proceso judicial. A esos efectos, la Regla 44.1 (d) de las de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, dispone:

> (d) En caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de

honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta.

El requisito de la existencia de una actuación temeraria, hace que la Regla 44.1, supra, tenga el propósito de penalizar o sancionar a la parte que incurre en la conducta proscrita por dicha regla. Véase *Corpak, Inc. v. Ramallo Brothers Printing, Inc.*, 125 D.P.R. 724 (1990). En *Corpak*, el Tribunal Supremo enumeró algunos requisitos que los tribunales de instancia debemos evaluar al momento de cuantificar la partida de honorarios de abogado que se impondrá, a saber: (1) la naturaleza del litigio, (2) las cuestiones de derecho envueltas en el mismo, (3) la cuantía en controversia, (4) el tiempo invertido, (5) los esfuerzos y actividad profesional que hayan tenido que desplegarse, (6) la habilidad y reputación de los abogados envueltos, y (7) el grado o intensidad de la conducta temeraria o frívola del litigante.

C. Cuestiones no planteadas a nivel de primera instancia

Los tribunales apelativos deben abstenerse de adjudicar cuestiones no planteadas ante el foro revisado. Véase *Trabal Morales v. Ruiz* Rodríguez, 125 D.P.R. 340, 351 (1990). Lo anterior es un principio de derecho arraigado en nuestro ordenamiento jurídico y continúa vigente. *Abengoa, S.A. v. Amercian Intl. Ins.*, 176 D.P.R. 512, 526 (2009); *Echandi Otero v. Stewart Title*, 174 D.P.R. 355, 383 esc. 15 (2008); *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, 146 D.P.R. 64, 145 (1998). Si bien los tribunales deben conceder lo que en derecho procede, independientemente del remedio solicitado, los hechos deben formularse adecuadamente ante el foro revisado. *Dorante v. Wrangler of P.R.*, 145 D.P.R. 408, 414 (1998).

D. Derecho de intervención ante el foro administrativo

El derecho de intervención en un proceso adjudicativo formal ante un foro administrativo está regulado por la Sección 3.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU), 3 LPRA Sec.

2155. Dicha sección establece que para que una persona pueda intervenir, tiene que tener un interés legítimo en el procedimiento adjudicativo. Luego de que la persona con interés legítimo solicite por escrito dicha intervención debidamente fundamentada, la agencia tiene la discreción de conceder o denegar la solicitud. La Sección 3.5 enumera los siguientes factores que la agencia debe tomar en consideración para conceder o denegar la solicitud de intervención:

a) Que el interés del peticionario pueda ser afectado adversamente por el procedimiento adjudicativo.
b) Que no existan otros medios en derecho para que el peticionado pueda proteger adecuadamente su interés.
c) Que el interés del peticionario ya esté representado adecuadamente por las partes en el procedimiento.
d) Que la participación del peticionario pueda ayudar razonablemente a preparar un expediente más completo del procedimiento.
e) Que la participación del peticionario pueda extender o dilatar excesivamente el procedimiento.
f) Que el peticionario represente o sea portavoz de otros grupos o entidades de la comunidad.
g) Que el peticionario pueda aportar información, pericia, conocimientos especializados o asesoramiento técnico que no estaría disponible de otro modo en el procedimiento.

Específicamente en lo que atañe el derecho de intervención ante DACO, dichos criterios deben considerarse para conceder liberalmente o denegar una solicitud de intervención, de acuerdo a la Regla 17 del Reglamento Núm. 6219 del 18 de noviembre de 2000, también conocido como el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del DACO (en adelante Reglamento Núm. 6219), vigente al momento de los hechos que nos ocupan. Cabe señalar que dicho reglamento fue promulgado de conformidad con los amplios poderes y facultades que le fueron concedidos al DACO mediante su Ley Orgánica, la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, 3 LPRA Sec. 341 *et seq.*[16]

---

[16] Cabe señalar que este Reglamento fue anulado por el Reglamento Núm. 8034 del 13 de julio de 2011. Éste último Reglamento se encuentra vigente al presente.

En cuanto a la sustitución de partes en un procedimiento adjudicativo ante una agencia administrativa, la LPAU guarda silencio. Sin embargo, la Regla 17 del Reglamento Núm. 6219 ya mencionado, si se expresa en torno al tema. A su vez, dicha Regla nos remite a las normas previstas por las Reglas de Procedimiento Civil en cuanto a la sustitución de partes. La Regla 22.3 de Procedimiento Civil de 1979, 32 LPRA Ap. III, R. 22.3, vigente al momento de los hechos que nos ocupan, regulaba la sustitución de partes por cesión de interés. La misma establece, en la parte pertinente, que se le podrá solicitar al tribunal que se sustituya en el pleito al cesionario del interés, sin perjuicio que el pleito continúe por o contra la parte original. Por ende, la cesión no conlleva la terminación de la acción. Además, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que el trámite procesal de sustitución de partes no afecta los derechos sustantivos de las partes. *Pereira v. I.B.E.C.*, 95 DPR 28, 66 (1967).

E. Tramitación de pleitos bajo la Ley de Propiedad Horizontal

La Ley de Propiedad Horizontal, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, enmendada por la Ley de Condominios, Ley Núm. 103 del 5 de abril de 2003, 31 LPRA Sec. 1291 *et seq.*, estableció "los mecanismos para tramitar los inevitables conflictos que surgen al residir en una estructura con elementos comunes diversos titulares". *D.A.Co. v. Junta Cond. Sandy Hills*, 169 DPR 586, 594 (2006). Asimismo, determinó los organismos que gobiernan el régimen, a saber, el Consejo de Titulares y la Junta de Directores. El Consejo de Titulares, "compuesto por la totalidad de los titulares del condominio, [es] el organismo rector y deliberativo, además de ser la entidad investida por la ley con personalidad jurídica y dominio sobre todas las áreas comunes del condominio". *Íd.* A su vez, el Consejo de Titulares elige a la Junta de Directores

que es el "órgano ejecutivo de la comunidad de condóminos con el deber de atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen y en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales…." *Íd.*; Artículo 38-D de la Ley de Propiedad Horizontal, 31 LPRA Sec. 1293b-4(a). La Junta de Directores debe estar compuesta por un Presidente, un Secretario y un Tesorero, a menos que el reglamento del condominio disponga puestos adicionales. *Íd.*, Artículo 38, 31 LPRA Sec. 1293b. Entre las responsabilidades que tiene el Presidente de la Junta de Directores, está "representar al Consejo de Titulares en cualquier acción judicial y en todo asunto que afecte a la comunidad". *D.A.Co. v. Junta Cond. Sandy Hills*, *supra*; Artículo 38-E de la Ley de Propiedad Horizontal, 31 LPRA Sec. 1293b-4A.

F. Ley Núm. 130 de 1967, el Reglamento 2268 y el Reglamento 6219

La Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, mejor conocida como la Ley de la Oficina del Oficial de Construcción adscrita a la Administración de Renovación Urbana y Vivienda (en adelante, la Ley Núm. 130) se promulgó, no solo para crear la Oficina del Oficial de Construcción como sugiere su título, sino también para "proteger a los compradores de vivienda". *Suárez Figueroa v. Sabanera Real*, 173 DPR 694, 706 (2008). Dentro de las amplias facultades investidas en DACo, está la aplicación de esta ley y para dictar las medidas correctivas que en derecho procedan, pues "es la agencia llamada a proteger los intereses de los compradores de vivienda en Puerto Rico y de los consumidores en general". *Íd.* en la pág. 704. De la Exposición de Motivos de la Ley Núm. 130 se desprende "una clara política pública a favor de los compradores de hogares y la dotación a DACO de amplias facultades para hacer cumplir esa política. [Además, los tribunales] venimos llamados a

interpretar las normas sobre prácticas indeseables de construcción de conformidad con esta clara intención legislativa". *Íd.* en la pág. 706. Dentro de dichas prácticas indeseables se incluye "[d]ej[ar] de corregir un defecto de construcción en una vivienda según sea definido por el reglamento puesto en vigor por el Oficial de Construcción". *Íd.*; 17 LPRA Sec. 509.

Al amparo de su Ley Orgánica y por la Ley Núm. 130 y para facilitar la administración de dichas leyes, DACO adoptó en 1977 el Reglamento para Regular las Distintas Actividades que se llevan a cabo en el Negocio de la Construcción de Viviendas Privadas en Puerto Rico, Reglamento Núm. 2268, según enmendado. La Sección 10 del mismo también expresa que un urbanizador y/o constructor incurrirá en una práctica indeseable en el negocio de la construcción de vivienda el que "[c]onstruya en forma incompetente o crasamente negligente…" y "[d]eje de corregir cualesquiera de los defectos de construcción…."

En caso de que se incurran en dichas prácticas indeseables, es decir, cuando ocurra una infracción al Reglamento Núm. 2268, o cuando se alegue alguna infracción a una ley o reglamento que administra dicho foro administrativo, se podrá instar una querella en DACo a esos efectos. En la vista administrativa sobre la querella incoada, la Regla 19.5 del Reglamento Núm. 6219 establece que, "[l]as partes podrán presentar aquella evidencia documental y testifical incluyendo evidencia de carácter técnico y pericial". Además, la Regla 19.6 del mismo Reglamento le otorga amplias facultades al Oficial Examinador o Juez Administrativo durante las vistas administrativas, entre las cuales está "tomar aquellas otras medidas convenientes para aligerar y simplificar los procedimientos".

G. Cosa Juzgada

La doctrina de cosa juzgada se encuentra consagrada en el

artículo 1204 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 3343, el cual dispone que "[p]ara que la presunción de cosa juzgada surta efecto en otro juicio, es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquél en que ésta sea invocada, concurra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron". *Presidential Financial Corporation of Florida v. Transcaribe Freight Corporation* 186 D.P.R 263 (2012); S *.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 D.P.R. 133, 153 (2011). La doctrina de cosa juzgada responde al interés del Estado en que se le ponga fin a los litigios para que así no se eternicen las cuestiones judiciales, y a la deseabilidad de que no se someta en dos ocasiones a un ciudadano a las molestias que supone litigar la misma causa. *Méndez v. Fundación*, 165 D.P.R. 253 (2005); *Pagán Hernández v. U.P.R.*, 107 D.P.R. 720, 732 (1978);*Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón et al.*, 133 D.P.R. 827, 833-834 (1993). La defensa de cosa juzgada también tiene el efecto de evitar que en un pleito posterior se litiguen nuevamente, entre las mismas partes y sobre las mismas cosas y causas de acción, las controversias que ya fueron o pudieron haber sido litigadas y adjudicadas en el pleito anterior. *Presidential v. Transcaribe, supra* citando *Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón*, *supra*, a la pág. 833. Por tanto, al determinar si procede la defensa de cosa juzgada, debemos examinar "si los hechos y fundamentos de las peticiones son los mismos en lo que afecta a la cuestión planteada". *Beníquez et al v. Vargas et al* 184 D.P.R. 210,223 (2012) citando *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná Inc.*, 110 D.P.R. 753, 765 (1981).

Cuando se invoca la excepción de cosa juzgada, es preciso evaluar si en efecto concurren las identidades requeridas para que ésta surta efecto, a pesar de que exista una controversia justiciable entre las partes. En primer lugar, para determinar si se satisface el

requisito de identidad entre las cosas basta que se refiera al mismo asunto, aunque en uno se aborde totalmente y sólo parcialmente en el otro. *Acevedo v. Western Digital Caribe, Inc.*, 140 D.P.R. 452, 465 (1996).

En segundo lugar, la identidad entre las causas se logra establecer cuando se deduce que, tanto en el pleito anterior como en el que se invoca la excepción de cosa juzgada, las acciones ejercitadas implican un mismo motivo o razón de pedir: si los hechos y fundamentos de las peticiones son los mismos en lo que afecta la cuestión planteada. *A & P General Contractors v. Asoc. Caná Inc., supra*. Además de los dos requisitos enunciados, el Artículo 1204 del Código Civil, *supra*, requiere la perfecta identidad entre las partes litigantes, así como la calidad en que lo fueron. *Presidential v. Transcaribe, supra; A & P General Contractors, Inc. v. Asoc. Caná Inc.*, *supra*.

En *Pagán v U.P.R., supra*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió, citando el caso de *U.S. v Utah*, 384 U.S. 394 (1966), que la doctrina de cosa juzgada podría aplicarse a los procesos administrativos si se satisfacían los siguientes requisitos: (1) la agencia debe actuar en una capacidad judicial donde resuelva las controversias ante sí; y (2) las partes deben haber tenido una oportunidad adecuada para litigar.

La aplicabilidad de la doctrina a los procesos [23] administrativos no es automática y absoluta. "[j]udicialmente existe el poder de modificar y hasta de rechazar las determinaciones administrativas cuando ese curso sea el más justo y conveniente en orden al interés público. Igualmente existe la facultad de evaluar si las partes han podido litigar oportuna y adecuadamente la controversia presentada en el foro administrativo." *Acevedo v. Western Digital Caribe, Inc.*, 140 D.P.R. 452, 454 (1996).

III.

Como cuestión de umbral es preciso señalar que no discutiremos el primer señalamiento de error de los recurrentes Nevares & Villavicencio toda vez que los recurridos se allanaron al mismo[17]. Igualmente, no entraremos a dirimir los señalamientos de errores primero, segundo y cuarto según los recurrentes CNA Surety, Continental Casualty y Western Casualty. Surge del expediente que estos señalamientos no fueron planteados ante el foro revisado, pues los referidos recurrentes no comparecieron ante dicho foro, o en el caso de CNA Surety, su comparecencia fue limitada, por lo que estamos impedidos de discutir los referidos señalamientos de error por primera vez en la etapa apelativa. Además, cabe señalar que dentro de la discusión del tercer señalamiento de error, las fiadoras recurrentes también objetaron la validez de la congelación de las fianzas que prestaron. Tampoco atenderemos dicho planteamiento por ser traído por vez primera en apelación y no se objetó el mismo ante el foro inferior que ahora revisamos. Véase *Trabal Morales v. Ruiz Rodríguez*, *supra*.

Por consiguiente, en relación al recurso presentado por Nevares & Villavicencio, nos corresponde resolver el segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo, octavo y noveno señalamientos de error. Veamos.

En primer lugar debemos determinar si procedía que DACo le ordenara a los recurrentes a pagar la reparación del muro de contención cuya valoración no se determinó durante el trámite adjudicativo sino que se le ordenó a los recurridos que consiguieran dicha cotización en la Resolución que adjudicó el caso. Evaluado lo anterior concluimos que el asunto según

---

[17] Véase pág.11 del Alegato en Oposición y citamos: "[…]El recurrido reconoce, a las páginas 5-6 de su recurso, que es norma reiterada que los socios de una sociedad especial responden hasta la inversión que hayan realizado en la sociedad en caso de que el patrimonio no alcance para cubrir las deudas y obligaciones de la sociedad. **La parte recurrida acepta dicha limitación por cuanto el señalamiento de error es académico**.[…]" (énfasis nuestro)

señalado es cosa juzgada ante lo resuelto por el Tribunal Supremo en la sentencia del 12 de marzo de 2012 mediante la cual se estableció que la referida orden de DACo era final y susceptible de revisión judicial, así confirmando su validez. En dicha sentencia, el Tribunal Supremo determinó que la orden de DACo a los aquí recurridos para que consiguieran la cotización correspondiente a la reparación de la escorrentía de agua pluvial defectuosa sobre el muro de contención, fue una orden final y susceptible de revisión judicial. El Tribunal Supremo explicó que, aunque DACo no determinó la cuantía específica para la reparación dentro del proceso adjudicativo, sino que ordenó hacer lo propio posteriormente al mismo, dicho foro administrativo otorgó un remedio completo ya que no era necesario ofrecer prueba adicional y no hacía falta algún trámite ulterior ante dicho foro administrativo pues éste proveyó el procedimiento necesario para poder valorizar la reparación.[18] Al encontrarnos con la perfecta identidad de cosas, causas, personas de los litigantes y la calidad en que lo fueron, la validez de la orden que los recurrentes cuestionan es cosa juzgada y por ende, dicho error no se cometió.

Asimismo nos corresponde determinar si DACo concluyó correctamente que los recurrentes incurrieron en temeridad aunque éstos lograron que DACo desestimase algunas de las reclamaciones de los recurridos. Si bien es cierto que el DACo desestimó algunas reclamaciones de los recurridos, ello no desvirtúa el hecho que los recurrentes fueron temerarios. La temeridad de los recurrentes se basó en el hecho que las reclamaciones de los aquí recurridos que siguieron su curso se pudieron haber evitado si no hubiera sido por el incumplimiento de los recurrentes con su deber y las órdenes de DACo y de los

[18] Sentencia del 12 de marzo de 2012 del Tribunal Supremo, CC-2011-442, en las págs.10-11.

tribunales para reparar los defectos de construcción. Los recurrentes no solo conocían sobre los referidos defectos de construcción antes de que los recurridos presentaran sus querellas sino que también los recurrentes han tenido más de doce (12) años para repararlos y no lo han hecho. Ante su insistencia en incumplir con la reparación de los defectos de construcción, éstos obligaron a los aquí recurridos a asumir molestias, gastos e inconvenientes de un pleito largo y complejo que se pudo haber evitado desde un principio si hubieran reparado los defectos cuando se enteraron de los mismos. Por lo anterior, DACo no incidió en adjudicarles temeridad a los recurrentes.

Nevares & Villavicencio solicitó además, que determináramos si DACo abusó de su discreción al alegadamente instruir al abogado de la parte recurrida sobre lo que debía contener el informe pericial de su perito antes de la preparación de dicho informe. Se desprende del expediente que el perito de los aquí recurrentes presentó varios informes periciales antes y después de la vista administrativa durante la cual el Juez Administrativo alegadamente instruyó a dicho perito sobre lo que éste debía examinar e incluir en sus informes periciales. De entrada advertimos que la Regla 19.6 del Reglamento 6219 faculta al Juez Administrativo a tomar aquellas otras medidas convenientes para aligerar y simplificar los procedimientos, especialmente ante un caso tan complejo y extenso como el que nos ocupa. Sin embargo, estamos impedidos de evaluar la alegada instrucción del Juez Administrativo al perito de los recurridos, toda vez que no tenemos el beneficio de la transcripción de la prueba oral. Ciertamente, como ya explicamos anteriormente, ante la ausencia de la prueba oral, no estamos en posición de descartar la determinación razonada y fundamentada conforme a la totalidad de la prueba presentada que realizó el foro administrativo.

Además, nos corresponde determinar si DACo actuó incorrectamente al permitir la sustitución del querellante original Gelpí por el matrimonio Conde-Torres cuando éstos adquirieron el apartamento mas no el crédito litigioso del querellante original. Cuando el matrimonio Conde-Torres adquirió el apartamento del querellante original, éstos le notificaron a DACo y a todas las partes de dicha adquisición y de su interés en continuar con la querella. DACo aceptó su intervención y sustituyó como parte al matrimonio en lugar de Gelpí. Como nuevos titulares de un apartamento con vicios de construcción objeto de una reclamación ante DACo, el matrimonio Conde-Torres tenían un interés legítimo en dicha reclamación por lo que no podemos concluir que DACo abusó de su discreción en permitirlos intervenir dentro del pleito. A su vez, surge del párrafo sexto de la escritura de compraventa entre Gelpí y el matrimonio Conde-Torres que las partes pactaron que "la parte compradora [el matriminio Conde-Torres] se subroga en el lugar de los vendedores [Gelpí], con su misma prelación y derechos con la legal obligación de evicción y saneamiento por parte de la parte vendedora". Aunque no surge que Gelpí cedió el crédito litigioso al matrimonio Conde-Torres, ello no era necesario. Al éstos adquirir el bien inmueble objeto de una reclamación cuya resolución los afectará y al subrogarse en el lugar de Gelpí, correspondía sustituirlos en lugar del querellante original. Tampoco le asiste la razón a los recurrentes sobre la alegación que el matrimonio Conde-Torres relevó de responsabilidad a los recurrentes por haber incluido en la escritura de compraventa que adquirirían el apartamento en cuestión, "AS IS". La compraventa de dicho inmueble fue un contrato privado entre el matrimonio Conde-Torres y Gelpí por lo que cualquier relevo de responsabilidad en el mismo no beneficia a terceros como lo son los recurrentes. Al no encontrar que el Juez Administrativo haya

abusado de su discreción sobre este particular, procede concederle deferencia a su determinación de permitir la intervención y sustitución del matrimonio Conde-Torres en este caso.

En cuanto a la querella instada por Arturo Gigante y Cecil Márquez (en conjunto Gigante-Márquez), nos corresponde determinar si el DACo incidió (a) en determinar, alegadamente sin evidencia sustancial, que el apartamento de los recurridos Gigante-Márquez constituía una ruina funcional y (b) al conceder compensación por los daños alegados en enmiendas a la querella original que se hicieron luego de que el término para reclamarlos hubiera caducado. En relación a la determinación del DACo sobre declarar el apartamento de Gigante-Márquez como ruina funcional, dicha determinación estuvo basada en la prueba desfilada, a saber, los informes periciales del Ingeniero Miguel Díaz, el Informe de Evaluación de Reclamación de Defectos de Construcción del Ingeniero Carlos J. Martínez Soto y el informe del técnico de DACo. Sin embargo, los recurrentes además alegan que otros dos (2) documentos, presentados luego de culminada la vista administrativa del 10 de diciembre de 2007, también se tomaron en consideración para hacer la determinación de ruina funcional. Se desprende del expediente que DACo no consideró uno de ellos, según consta en la determinación de hechos número 29 de la *Resolución* recurrida y el otro documento meramente reclamaba daños causados a raíz de los defectos ya alegados. Además, cabe destacar que dichos documentos se notificaron a todas las partes por lo que los recurrentes tuvieron la oportunidad de expresarse en torno a los mismos. Ante la ausencia de abuso de discreción por parte de DACo, procede otorgarle deferencia a dicha determinación sobre la ruina funcional. En cuanto a los daños alegados por primera vez en enmiendas a la querella luego de que caducara el término para reclamar dichos daños, los recurrentes no alegaron

específicamente cuáles daños han caducado por lo que también nos vemos obligados a concederle deferencia a la determinación de DACo al respecto.

Nevares & Villavicencio nos solicitaron que determinemos también si DACo abusó de su discreción en (a) conceder una partida de indemnización por una cantidad que alegadamente no encuentra apoyo en la evidencia desfilada; (b) conceder una indemnización alegadamente exagerada para el sellado de los techos de los "penthouses" del Condominio a raíz de la determinación que todos los techos de los "penthouses" tenían filtraciones aunque alegadamente solo dos de los techos de los "penthouses" tenían filtraciones; (c) adjudicar una reclamación sobre defectos en el estacionamiento que alegadamente no se solicitaron. Nevares & Villavicencio alegó que DACo concedió la cantidad de $2,850 para reparar la captación de escorrentía de agua de un muro frontal cuando el Consejo de Titulares ya había hecho dicha reparación por $1,200. No les asiste la razón a los recurrentes en este último particular, toda vez que la determinación de hechos número 41 de la *Resolución* del DACO establece que DACo concedió dicha cantidad a base del informe pericial del Ingeniero Miguel Díaz. Por ende, dicha determinación estuvo basada en evidencia que consta en el expediente y ello nos parece razonable.

En relación a la cantidad de la partida que DACo concedió para el sellado de los techos de los "penthouses", se desprende de la determinación de hechos número 54 de la *Resolución* de DACo que el sellado de los techos conllevó el costo de $38,437.00. Del expediente ante nos surgen dos facturas de la compañía que llevó a cabo el sellado del techo, una por $32,402.58 y otra por

$6,034.72, lo cual suman efectivamente a $38,437.30.[19] Por ende, surge que dicha cantidad concedida para la impermeabilización de los techos estuvo basada en evidencia sustancial que consta en el expediente por lo que también le concedemos deferencia a dicha determinación del foro administrativo recurrido. Asímismo, los recurrentes alegaron que dentro de la partida concedida para el sellado de los techos se incluyeron los ventiladores de los techos de los elevadores, los cuales no son parte de los techos de los elevadores. Sin embargo, conforme la prueba presentada y creída por el juzgador de los hechos, se colaba agua por estos ventiladores lo que afectaba la maquinaria de los elevadores. Ante ello, la Junta tuvo que incurrir en gastos para repararlos, por lo que DACo concedió la partida correspondiente. La determinación del Juez Administrativo a esos efectos fue razonable por lo que el error según señalado no se cometió.

Por último, en referencia a la reparación del estacionamiento, se desprende que se reclamaron los defectos de construcción que afectaron el estacionamiento en la querella enmendada. La determinación de hechos número 41 de la *Resolución* recurrida de DACo consigna que el Ingeniero Miguel Díaz valoró la corrección de dichos defectos del estacionamiento y los recurrentes no establecieron que el remedio que propuso el Ingeniero no era viable. Por ende, se reclamó y luego se probó el defecto del estacionamiento que necesitaba reparación, lo cual es evidencia sustancial de que el remedio otorgado fue cónsono con lo reclamado en la querella enmendada. Por ello, tampoco intervendremos en dicha determinación del Juez Administrativo y le concedemos su debida deferencia.

---

[19] *Quote* de PV Roofing, Inc. Apéndice del Recurso de Revisión Administrativa de Nevares & Villavicencio, págs. 146 y 150.

El último error discutido por Nevares & Villavicencio versa sobre si DACo erró en sustituir el nombre del Presidente de la Junta de Directores del Condominio por la Junta de Directores en el epígrafe. La determinación de hecho número 36 de la *Resolución* recurrida de DACo establece que la querella original fue incoada por la Junta de Directores, representada por su Presidente, el Sr. Sebastián Bonnin, cónsono con lo que dicta la Ley de Condominios. Sin embargo, aunque resulta evidente que durante el trámite administrativo DACo incluyó como querellante a la Junta de Directores, ello no resta del hecho que la querella fue suscrita por la persona que nuestro ordenamiento exige que comparezca en nombre del Condominio, el Presidente de la Junta de Directores. Por lo anterior, tampoco procede este señalamiento de error.

En referencia a los señalamientos de error de CNA Surety, Continental Casualty y Western Casualty, por las razones ya expresadas, solo discutiremos el tercer señalamiento de error. A esos efectos, nos corresponde determinar si estas fiadoras recurrentes quedaron obligadas por las resoluciones recurridas del DACo aunque éstas no pudieron cotejar el expediente administrativo por éste haberse extraviado. Este error carece de méritos por varias razones. Primero, el expediente administrativo se extravió a causa de la clausura imprevista de las oficinas de DACo por asbestos en el 2012, lo cual constituye fuerza mayor y no negligencia por parte del foro administrativo, como arguyen las fiadoras recurrentes. Además, las fiadoras recurrentes tuvieron desde el año 2004, cuando se radicaron las querellas originalmente, hasta el año 2012 en que se clausuraron las oficinas del DACo, es decir, ocho (8) años, para revisar el expediente administrativo y no lo hicieron. Dicho desinterés se subraya por el hecho que dichas recurrentes no comparecieron al

pleito y en el caso de CNA Surety de manera limitada; no presentaron prueba alguna ni objetaron la prueba desfilada por el resto de las partes.

Por último, las fiadoras recurrentes arguyeron que la tardanza de DACo en notificar adecuadamente a CNA Surety de la *Resolución en Reconsideración,* desde el 2010 hasta el 2015, afectó su acceso a la evidencia indispensable que constaba en los expedientes administrativos extraviados. Lo anterior es incorrecto toda vez que CNA Surety fue en efecto notificada correctamente de la *Resolución* original en el 2010 y las otras dos fiadoras recurrentes fueron notificadas tanto de la *Resolución* como de la *Resolución en Reconsideración.* Ante ello, las fiadoras recurrentes tuvieron amplia oportunidad de revisar el expediente administrativo antes y después de las notificaciones de las referidas resoluciones recurridas y durante un periodo de tiempo anterior a que la EPA ordenara la desocupación de las Oficinas de DACo ante la presencia de asbesto y se afectara la recuperación del expediente administrativo.

Por los fundamentos expuestos, se confirma la *Resolución* y la *Resolución en Reconsideración* emitida por DACo.

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