

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
**TRIBUNAL DE APELACIONES**  
**REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y CAROLINA**  
**PANEL VI**

Lizandra Irizarry Otaño  
e Ignacia Otaño Cuevas

Recurridas

vs.

Desarrollos Urbanos,  
Inc.; Marigan  
Enterprises, Inc.

Recurrentes

KLRA201601306  
cons.  
KLRA201601318

**REVISIÓN  
ADMINISTRATIVA**

procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor

Sobre: Vicios de  
Construcción y Vicios  
Ocultos

Querella Núm.:  
BA 0007702

Panel integrado por su presidente, el Juez Piñero González, el Juez Rivera Colón, la Jueza Surén Fuentes y la Jueza Cortés González<sup>1</sup>

Rivera Colón, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2017.

Comparece Desarrollos Urbanos, Inc. (Desarrollos Urbanos) y Marigan Enterprises, Inc. (Marigan) mediante el recurso de revisión judicial KLRA201601306 presentado el 22 de diciembre de 2016 Solicitan la revisión de la Resolución emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) el 18 de octubre de 2016, notificada al día siguiente. Dicho dictamen declara Ha Lugar la Querella instada por la Sra. Lizandra Irizarry Otaño y la Sra. Ignacia Otaño Cuevas (Querella BA 0007702).

También, comparece la Sra. Irizarry Otaño, por derecho propio y sin representación legal, mediante el recurso de revisión judicial KLRA201601318 presentado el 27 de diciembre de 2016. Igualmente, solicita la revisión de la Resolución emitida el 18 de octubre de 2016, notificada al día siguiente, sobre la Querella BA 0007702.

---

<sup>1</sup> Conforme a la Orden Administrativa Núm. TA-2017-126, la Jueza Mildred Surén Fuentes se inhibe de participar en el caso.

**I.**

El 4 de octubre de 2013<sup>2</sup> la Sra. Irizarry Otaño, junto con su madre, la Sra. Otaño Cuevas, presentaron ante DACo una Querella en contra de Marigan y Desarrollos Urbanos por presuntos vicios de construcción; garantía decenal, daños a la propiedad y daños morales, todos bajo el Art. 1483 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4124. En ajustada síntesis, plantean que la Sra. Irizarry Otaño adquirió de Marigan una residencia de nueva construcción en diciembre de 2008 y desde el 2009 la propiedad ha sufrido múltiples filtraciones de aguas. Luego de notificarles a Marigan y a Desarrollos Urbanos en diversas ocasiones sobre estas deficiencias, las mismas no fueron corregidas. Solicitan que ambas partes, de forma solidaria, le indemnicen por los defectos ocultos; por los gastos incurridos en tratar de reparar la casa; por la depreciación de la misma; por sufrimientos y angustias mentales de ambas; costas y honorarios de abogado; entre otros gastos.

Marigan y Desarrollos Urbanos presentaron sendas Mociones de Desestimación ante DACo el 12 de mayo de 2014 y el 16 de septiembre de 2014.<sup>3</sup> En las mismas solicitaron la Desestimación de la Querella alegando falta de parte indispensable. Sostuvieron que la reclamación estaba tardía y que la residencia en cuestión no adolecía de vicio alguno de construcción, ni ocultos, ni de ruinas. Afirmaron que faltaba como parte indispensable el contratista de la obra, HR Group Corp. Por su parte, Desarrollos Urbanos planteó que no era el desarrollador del proyecto, sino que lo era Hacienda la Pradera, Inc. Así las cosas, DACo emitió Resolución Parcial y Orden el 27 de octubre de 2014 declarándolas No Ha Lugar.

---

<sup>2</sup> A pesar de que el documento emitido por DACo el 17 de marzo de 2014 mediante el cual notifica la Querella indica que la fecha de presentación de la misma fue el 4 de febrero de 2014, el documento presentado por las Querellantes está sellado por la Agencia el 4 de octubre de 2013. Véase Ap. (KLRA201601306), págs. 130-138.

<sup>3</sup> Véase Ap. (KLRA201601306), págs. 144-148 y págs. 165-170.

El 30 de octubre de 2014 Marigan y Desarrollos Urbanos nuevamente formularon Moción de Desestimación alegando falta de parte indispensable. En igual fecha, instaron también Moción de Desestimación alegando falta de jurisdicción sobre la Sra. Otaño Cuevas, por ésta no ser consumidora. DACo emitió Notificación y Orden declarándolas No Ha Lugar el 24 de noviembre de 2014.<sup>4</sup>

Como parte de los correspondientes trámites y procesos, incluyendo que se inspeccionara la propiedad en controversia, el 25 de octubre de 2014 DACo celebró una Vista Administrativa. La misma se llevó a cabo los días 20 y 21 de agosto, 25 de septiembre, 2 y 29 de octubre y 7 de diciembre, todas en el año 2015. A las mismas comparecieron Marigan y Desarrollos Urbanos, ambos representados por la misma abogada, así como la Sra. Irizarry Otaño y la Sra. Otaño Cuevas; éstas por derecho propio. Como parte de su prueba, estas últimas presentaron la prueba pericial que consistió del testimonio del Sr. Radamés Ortiz Peña, maestro plomero, y el Ing. Javier Rodríguez Mejías. Por su parte, Desarrollos Urbanos presentó como testigo al Ing. Jorge Salcedo.

El 8 de septiembre de 2016 se celebró una última Vista. A la misma comparecieron las partes, así como el tasador Ian Gabriel Pons Rivera traído por la Sra. Irizarry Otaño. En dicha ocasión se declaró No Ha Lugar otra Moción de Desestimación presentada por Marigan y Desarrollos Urbanos en cuanto al planteamiento sobre falta de parte indispensable.

DACo emitió la Resolución recurrida el 18 de octubre de 2016, notificada al día siguiente. La misma declara Ha Lugar la Querella presentada por la Sra. Irizarry Otaño y la Sra. Otaño Cuevas y ordena, dentro del término improrrogable de 30 días contados a partir de la notificación de la Resolución, a Marigan y a Desarrollos

---

<sup>4</sup> Véase Ap. (KLRA201601306), págs. 188-191, págs. 192-212 y págs. 219-220.

Urbanos a que solidariamente paguen a la Sra. Irizarry Otaño la suma de \$34,589.38 para la reparación de los defectos de la propiedad; que le paguen la cantidad de \$50,000.00 por concepto de daños y angustias mentales; así como \$24,635.00 como pérdida de valor de mercadear la casa. De no hacerlo, Marigan y Desarrollos Urbanos tendrán que, de forma solidaria, relevar a la Sra. Irizarry Otaño de la hipoteca que afecta la propiedad en cuestión, sin que dicho pago les exima del monto otorgado por concepto de daños y perjuicios y de mercadear la casa, así como la imposición de una multa administrativa.

Consecuentemente, el 7 de noviembre de 2016 la Sra. Irizarry Otaño instó “Moción de Reconsideración” en donde alegó, en síntesis, que la partida de reparación debió ser \$42,864.81; que sus daños morales debieron ser \$300,000.00; que se le debieron otorgar \$100,000.00 en daños a su madre, la Sra. Otaño Cuevas; que el costo por mercadear la casa debió ser \$272,000.00; y que se debió concederse una partida por pérdida de bienes muebles de \$10,000.00, así como una suma para reparaciones de \$1,813.63. En igual fecha presentó Memorando de Costas por la suma de \$14,067.21.

Por su parte, Marigan y Desarrollos Urbanos presentaron “Moción de Reconsideración” el 9 de noviembre de 2016. Éstos reiteraron su alegación de que Desarrollos Urbanos no fue el desarrollador del proyecto en donde ubica la propiedad en cuestión, ya que únicamente actuó como tenedor de los pagarés que fueron traspasados mediante la Escritura de Compraventa otorgada entre la Sra. Irizarry Otaño y Marigan. También, que no procedía la partida de \$24,635.00 como daño compensable por la pérdida de valor en el mercado de la propiedad; que la cuantía de \$50,000.00 otorgada a la Sra. Irizarry Otaño por daños debe ser reconsiderada por ser excesiva; y que los defectos de los cuales adolece la

propiedad no constituyen ruina al amparo del Art. 1483 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*.

DACo emite Resolución en Reconsideración el 21 de noviembre de 2016, archivado al siguiente día y enviado por correo el 28 de dicho mes y año. **Mediante la misma modificó la Resolución a los efectos de aclarar que la partida de \$24,635.00 procedía, pero no por dejar de mercadear la propiedad, ya que no se pasó prueba al respecto, sino que dicho monto era por la pérdida del valor de la propiedad, según fue probado por el Tasador.** También, añadió una suma de \$42,864.81 para las reparaciones de los defectos de la propiedad; \$30,000.00 como angustias mentales para la Sra. Otaño Cuevas y \$10,000.00 por concepto de pérdida de bienes muebles; entre otras partidas.

Inconformes con la Resolución emitida por la agencia, así como su Resolución en Reconsideración, Marigan y Desarrollos Urbanos presentaron el recurso de revisión judicial KLRA201601306. Señalaron los siguientes cinco errores:

1. *Erró el DACO al conceder a la recurrida, Lizandra Irizarry Otaño, una indemnización de \$50,000.00 por concepto de sufrimientos y angustias mentales a pesar de ser dicha cantidad excesivamente alta.*
2. *Erró el DACO al no desestimar la querrela de la co-recurrida Ignacia Otaño y al concederle \$30,000.00 por concepto de sufrimientos y angustias mentales a pesar de que ésta no es una consumidora por lo que el DACO no tiene jurisdicción para atender su reclamo.*
3. *Erró el DACO al no desestimar la querrela por falta de parte indispensable a pesar de que el contratista general del Proyecto, CRC, no fue incluido como parte querellada.*
4. *Erró el DACO al determinar que DU fue el desarrollador del Proyecto y que responde solidariamente por los daños de las recurrida.*
5. *Erró el DACO al conceder la cuantía de \$12,558.00, más \$125, por concepto de costas a pesar que el Memorando de Costas de la recurrida fue presentado tardíamente, fuera del término jurisdiccional de diez (10) días.*

De igual forma, la Sra. Irizarry Otaño instó el recurso de revisión judicial KLRA201601318 en el que señala los siguientes seis errores:

1. *Erró Daco en lo expuesto en los incisos IA, IB, IC e ID al determinar en las Resoluciones que la querellante: (IA) solo ha tenido pérdida económica en mercadear la casa de \$24,635. (IB) Erró al indicar que “la querellante ha tenido pérdida de valor de mercadear la casa, que al considerar la comparable más alta (con dos garajes) del informe de Ian Gabriel Pons Rivera, cuyo precio de tasación es de \$141,635, con el precio de tasación de \$117,000 de la casa de la querellante, ésta ha tenido una pérdida económica de \$24,635” ver pág. 19, párrafo 5 de la Resolución del 18/oct/16, Ap. U, Págs. 68-88). (IC) Erró Daco al entender que la partida de mercadear la casa debe constituir una pérdida de valor de la propiedad al indicar que la querellante no desfiló prueba que demostrara que intentó vender la casa y que los defectos que presentaba la propiedad constituyeron un impedimento para ello. Esto no es cónsono con el testimonio de las consumidoras. (ID) Erró Daco al no incluir en las Resoluciones la cuantía real de \$272,000 que incluye los 3 Renglones probados en pérdidas económicas que constituyen un hecho establecido con el tasador en el juicio (Exh 41 pág. 41, Ap. UUU, págs. 354-469). Las pérdidas económicas surgen y se derivan de la compraventa (casa) defectuosa en 22/12/08.*
2. *Erró Daco en la valoración de las angustias mentales y la cuantía concedida a las consumidoras. Éstas son ínfimas y no están acorde con la magnitud de daños y las pérdidas económicas en la compraventa (dolo). Las condiciones son de tal gravedad que convierten la casa prácticamente en inhabitable y no apta para vivirla (parque acuático). Por lo que se solicita al TA enmiende, aumentando en angustias mentales a Lizandra de \$50,000 a \$300,000 y a Ignacia de \$30,000 a \$100,000 y se ordene ambos pagos (Ap. V, pág. 92).*
3. *Erró Daco en no incluir las enmiendas solicitadas a las Determinaciones de Hechos de la Resolución del 18/oct./16, y a las Determinaciones realizadas dentro de las Conclusiones de Derecho así como al no realizar Determinaciones Adicionales de Hechos probados y solicitadas por las consumidoras, ya que sustentan la magnitud de los daños sufridos que son extremos, severos, continuos y sustanciales. Se probó vicios ocultos y los defectos graves de construcción que adolece la casa de nueva construcción y el macro de los daños y angustias mentales por todo lo que adolece la residencia incluyendo el terreno declarado*

*defectuoso por el perito. Que incurrieron en prácticas indeseables en la construcción y en actos fraudulentos al certificar que la residencia está bien hecha, cuando se demostró en el juicio, con amplia prueba pericial, que es defectuosa y le ocasionaron pérdidas económicas sustanciales a las querellantes. Por lo que se solicita al TA incluya las enmiendas solicitadas en la Reconsideración en la Revisión y aumente y conceda las cuantías solicitadas en Revisión Judicial incluyendo los \$272,000 probados por el tasador. (Aps. W, X págs. 95-128 y la Oposición al Recurso de Revisión Presentado Por Los Recurridos “Du” y “Marigan” radicado por las querellantes en el TA el 9/en/ 17 y los casos citados.*

- 4. Erró Daco al no incluir una partida por temeridad que fue solicitado previamente en la súplica de la querella, en el proceso, en el juicio y en Reconsideración de las Querellantes. Se solicita en Revisión se incluya una partida por temeridad por \$50,000 y se ordene su pago. (Irizarry Pagán v. Chalets de la Playa; Flores Jiménez v. Colberg supra. Lo solicitado por temeridad, está sustentado con los hechos probados en el juicio, con el tracto procesal y con los fundamentos expuestos en el Acápite III del presente escrito en la Breve Relación de Hechos Sustantivos y Procesales. (Aps. W, págs. 95-103 y el Ap. Z, págs. 128-135).*
- 5. Erró Daco por error tipográfico al conceder \$1,683.00 por los pagos de reparaciones. (Ap. V, págs. 89-94) Ya que la cantidad probada y concedida por la Juez es de \$1,813.63. Se solicita del TA se corrija el error tipográfico a \$1,813.63 y se ordene así el pago (\$1,813.63).*
- 6. Erró Daco en conceder \$125.00 en gastos de tramitación del litigio por sellos de correo ordinario y certificado. Los gastos son mayores y abarcan otros que suman \$1,382.95. Se solicita en Revisión se conceda y se ordene el pago por \$1,382.95 por los gastos descritos en los incisos b1-10 incluyendo fotos, “pen drives”, discos compactos y otros materiales, prueba que fue vertida en el juicio mediante el testimonio de consumidoras. Las querellantes radicaron una Moción de Reconsideración el 7/nov/16 por lo que se consolidó la presentación del Memorando de Costas con la radicación de la Reconsideración. Los gastos necesariamente incurridos por las consumidoras en peritaje y en los gastos del pleito se solicitaron desde la radicación del pleito y consta en la súplica de la querella. También se le solicitó a la Juez durante el proceso y en juicio. En la súplica de la Reconsideración también se solicitó el pago de las costas de las querellantes según lo dispone la R. 44.1 de las Reglas de Procedimiento Civil. Además la parte querellada presentó tardíamente su oposición a Memorando de Costas. La Reconsideración y el Memorando de Costas de la parte querellante fue radicada conjuntamente en Daco el 7/nov/16 y enviada por*

*correo ese mismo día a la Lcda. García. Los querellados según disponen las Reglas, supra, tenían 10 días a partir de la notificación del Memorando de Costas, para objetarlo, hasta el 18/nov./16 para hacerlo. Presentaron tarde su objeción al radicarlo el 28/nov./16. Se solicita al TA enmienda ordenando el pago completo de \$1,382.95, ya que lo concedido, a parte de los \$125.00 son para gastos de peritaje. (Ap. Y, pág. 128).*

En relación al recurso KLRA201601306 presentado por Marigan y Desarrollos Urbanos, la Sra. Irizarry Otaño formuló su Escrito en Oposición el 9 de enero de 2017.

Examinados los escritos presentados, conforme lo dispuesto en la Regla 80.1 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 80.1, este Tribunal *motu proprio* consolida los recursos KLRA201601306 y KLRA201601318 por ambos recurrir de la misma Resolución, así como tratarse del mismo asunto y derecho aplicable.

Consideradas las comparencias de las partes en sus respectivos recursos, damos por perfeccionado los mismos para su adjudicación y resolvemos.

## **II.**

### **A.**

La Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, 3 LPRA sec. 2101 *et seq.*, según enmendada, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU), establece un cuerpo de reglas mínimas para proveer uniformidad al proceso decisional de las agencias públicas. Esta Ley tiene el propósito de alentar la solución informal de las controversias administrativas. Para adelantar ese objetivo se autoriza a las agencias a promulgar reglas y procedimientos que permitan una solución informal, sin menoscabar los derechos garantizados por ley. *Torres Santiago v. Depto. Justicia*, 181 DPR 969 (2011).

Conforme a la doctrina de delegación de poderes que valida la creación de agencias gubernamentales, la Legislatura puede delegar el poder judicial constitucional a agencias ya sea mediante jurisdicción concurrente o exclusiva sobre una o determinadas materias, o asuntos. La delegación a agencias administrativas de poderes cuasi judiciales persigue el propósito de proveer un sistema adjudicativo económico, rápido y práctico. El fin último de éstas es hallar la verdad y hacer justicia a las partes. Se favorece que el proceso sea ágil, sencillo y que propicie su uso eficiente por las personas legas. *López y otros v. Asoc. de Taxis de Cayey*, 142 DPR 109, 113 (1996).

Toda agencia cubierta por la LPAU tiene que cumplir con el procedimiento formal de adjudicación. Los procedimientos adjudicativos formales deben salvaguardar los derechos siguientes: (1) el derecho a una notificación oportuna de los cargos, querellas o reclamaciones contra una parte; (2) el derecho a presentar evidencia; (3) el derecho a una adjudicación imparcial; y (4) el derecho a que la decisión se fundamente en el expediente. A su vez, la LPAU también reconoce el derecho de toda parte a estar representada por un abogado o abogada y a que se emita una resolución con determinaciones de hecho y conclusiones de Derecho. *Torres Santiago v. Depto. Justicia, supra*. Véase además Sección 3.1 de la LPAU, 3 LPRA sec. 2151.

El Tribunal Supremo ha expresado que incluso en los procedimientos informales que afectan intereses propietarios o libertarios hay que concederle a la parte afectada: una notificación adecuada, la oportunidad de confrontarse con la prueba de la otra parte y presentar la suya, la oportunidad de reconsiderar la determinación administrativa y de revisar judicialmente dicha determinación. *Torres Santiago v. Depto. Justicia, supra*. Es por ello que la LPAU garantiza que los procedimientos ante las agencias

administrativas cumplan con las garantías del debido proceso de ley.

Sobre esto en particular, conviene destacar que nuestro Tribunal Supremo ha definido el debido proceso de ley como el derecho que tiene toda persona a tener un proceso justo y con todas las debidas garantías que ofrece la ley, tanto en el ámbito judicial como el administrativo. *Aut. Puertos v. HEO*, 186 DPR 417 (2012). En lo que respecta al debido proceso de ley en el ámbito administrativo, recordamos que, aunque éste no tiene la rigidez que posee en la esfera penal, sí requiere un proceso justo y equitativo que garantice y respete la dignidad de las personas afectadas. *Torres v. Junta de Ingenieros*, 161 DPR 696 (2004); *López y otros v. Asoc. de Taxis de Cayey*, *supra*.

De otro lado, la LPAU dispone que la revisión judicial de las determinaciones finales de las agencias administrativas se circunscribe a evaluar: (1) si el remedio concedido por la agencia es el adecuado; (2) si las determinaciones de hechos están sostenidas por la evidencia sustancial que surge de la totalidad del expediente; y (3) si las conclusiones de derecho son correctas, para cuyo escrutinio no tenemos limitación revisora alguna. Véase, Sección 4.5, 3 LPRA sec. 2175.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que las decisiones de los foros administrativos están revestidas de una presunción de regularidad y corrección. Las conclusiones de estas agencias merecen gran deferencia por parte de los tribunales, por lo que debemos ser cuidadosos al intervenir con las determinaciones administrativas. *González Segarra et al. v. CFSE*, 188 DPR 252 (2013); *Empresas Loyola v. Com. Ciudadanos*, 186 DPR 1033 (2012); *Acarón et al. v. D.R.N.A.*, 186 DPR 564 (2012); *Calderón Otero v. CFSE*, 181 DPR 386 (2011). Esta norma se fundamenta en la vasta experiencia y el conocimiento especializado que ostentan las

agencias acerca de los asuntos que les son encomendados. *González Segarra et al. v. CFSE, supra; Hernández, Álvarez v. Centro Unido*, 168 DPR 592 (2006). Ahora bien, esta norma de deferencia de ningún modo puede afectar el alcance de la facultad de revisión de los tribunales. *Padín Medina v. Adm. Sist. Retiro*, 171 DPR 950 (2007).

Al revisar una decisión administrativa el criterio rector será la razonabilidad en la actuación de la agencia. *González Segarra et al. v. CFSE, supra*. Corresponde a los tribunales analizar las determinaciones de hechos de los organismos administrativos amparados en esa deferencia y razonabilidad. *Íd.* Los tribunales no deben intervenir o alterar las determinaciones de hechos de un organismo administrativo si surge del expediente administrativo, considerado en su totalidad, que existe evidencia sustancial que sostiene dichas determinaciones. *González Segarra et al. v. CFSE, supra; Otero v. Toyota*, 163 DPR 716 (2005). Sin embargo, cuando se trata de las conclusiones de derecho, el tribunal las puede revisar en todos sus aspectos, sin sujeción a norma o criterio alguno. *Pereira Suárez v. Jta. Dir. Cond.*, 182 DPR 485 (2011); *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69 (2004).

Al ejercer su función revisora, los tribunales no pueden descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de derecho de la agencia y sustituir el criterio de estas por el propio. *González Segarra et al. v. CFSE, supra*. La revisión judicial de decisiones administrativas se debe limitar a determinar si la agencia actuó arbitraria o ilegalmente, o en forma tan irrazonable que su actuación constituye un abuso de discreción. *Rebollo v. Yiyi Motors, supra*.

## **B.**

En nuestro ordenamiento jurídico la ley orgánica de una agencia es el mecanismo legal mediante el cual se autoriza y se

delega a la misma los poderes necesarios para que ésta actúe conforme al propósito perseguido por la Asamblea Legislativa con su creación. *DACo v. AFSCME*, 185 DPR 1 (2012); *Amieiro González v. Pinnacle Real Estate*, 173 DPR 363 (2008); *ASG v. Mun. San Juan*, 168 DPR 337 (2006). De igual forma, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado en numerosas ocasiones que, al interpretar el alcance de los poderes delegados a una agencia administrativa, no debemos limitar el análisis a una interpretación restrictiva del estatuto habilitador de la agencia. *ASG v. Mun. San Juan, supra*; *Lebrón v. El Comandante Oper. Co., Inc.*, 148 DPR 298 (1999).

En lo que concierne al caso que nos ocupa precisamos que DACo es un organismo gubernamental creado por la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, 3 LPRA sec. 341, *et seq.*, según enmendada, conocida como la “Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor” (Ley 5). El fin primordial de esta agencia es vindicar, proteger e implementar los derechos del consumidor. 3 LPRA sec. 341b; *Amieiro González v. Pinnacle Real Estate, supra*. Además, dicha Ley procura un procedimiento administrativo sencillo, poco costoso y ágil para dilucidar reclamaciones pequeñas y vindicar derechos de los consumidores. *Ferrer Rodríguez v. Figueroa*, 109 DPR 398 (1980); *Pérez Ríos v. Hull Dobbs*, 107 DPR 834 (1978).

Pertinente a la situación de hechos presentada en los recursos de revisión judicial ante nuestra consideración, en Puerto Rico existe la Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, conocida como la “Ley de la Oficina del Oficial de Construcción”, 17 LPRA sec. 502 *et seq.* (Ley 130). Dicha Ley le confirió poder al Oficial de Construcción para investigar y adjudicar las querellas sobre prácticas indeseables en el negocio de la construcción. *Medina Sánchez et al. v. Swiss Chalet*, 178 DPR 363 (2010); *Félix v. Las Haciendas*, 165 DPR 832 (2005). Con la creación de DACo en el 1973, estas facultades le fueron conferidas a dicha Agencia. Posteriormente, el trámite para

adjudicar las querellas surgidas al amparo de la Ley 130 se uniformó con el procedimiento adjudicativo establecido en la Ley 5. *Medina Sánchez et al. v. Swiss Chalet, supra; Quiñones v. San Rafael Estates, S.E.*, 143 DPR 756 (1997).

En *Medina Sánchez et al. v. Swiss Chalet, supra*, pág. 369, el Tribunal Supremo expresó que el desarrollo legal de la Ley 130 evidencia la existencia de una clara política pública a favor de los compradores de vivienda, a quienes la Exposición de Motivos del referido estatuto califica como los entes más débiles. Véase, *Suárez Figueroa v. Sabanera Real, Inc.*, 173 DPR 694 (2008). En consideración a lo anterior, el más alto Foro ha resuelto que DACo tiene jurisdicción para atender, adjudicar y otorgar los remedios que en Derecho procedan de acuerdo con las querellas presentadas por los consumidores en contra de los desarrolladores de viviendas. *Medina Sánchez et al. v. Swiss Chalet, supra; Félix v. Las Haciendas, supra*, pág. 847. Particularmente, el Art. 10(c)(6) de la Ley 130 dispone que el urbanizador o constructor de la unidad objeto del contrato [de compraventa] será responsable de los daños y perjuicios que se causen al comprador por razón de defectos de construcción y por la falsa representación sobre la unidad vendida. 17 LPRA sec. 510(c)(6). El Art. 11 de la Ley 130 establece un término de caducidad de dos (2) años para que el comprador exija responsabilidad al urbanizador y/o constructor por determinados vicios o defectos de construcción, contado ese plazo a partir del otorgamiento de las escrituras de compraventa. 17 LPRA sec 511. Una reclamación al amparo de este estatuto, por defectos de construcción que no constituyan ruina, no admite interrupción extrajudicial y comienza a discurrir desde el otorgamiento de la escritura de compraventa hasta la presentación de la querella ante el DACo. *Muñoz v. Ten General*, 167 DPR 297 (2006). No obstante, el mismo Artículo exceptúa de la aplicación de este término de

caducidad aquellas acciones de ruina por vicios o defectos de construcción que cualifiquen bajo el Art. 1483 del Código Civil, *supra*. Por tanto, una vez se determina que la vivienda se encuentra en un estado de ruina funcional, se activa la aplicación del Art. 1483, sujeta al plazo de garantía de 10 años.

Predicado en lo anterior, y en el ejercicio de las facultades que le fueron conferidas, DACo promulgó 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 de 17 de agosto de 1977 (Reglamento 2268). Su propósito es facilitar la Ley Orgánica que creó DACo. En adición, fue promulgado para implementar la política pública a favor de los compradores de vivienda y atender las querellas presentadas por éstos. *Quiñones v. San Rafael Estates, S.E., supra*. Dicho Reglamento define “comprador” como toda persona que originalmente adquiera mediante contrato de compraventa, o en cualquier otra forma, una vivienda del urbanizador y/o constructor y a toda persona que adquiera a su vez con posterioridad al primer comprador. Sección 1(d) del Reglamento 2268. De igual forma, define “urbanizador y/o constructor” como la parte “vendedora” y toda persona que se dedique al negocio de la construcción en calidad de empresario o principal responsable de la promoción, diseño, ventas, construcción de obras de urbanización para viviendas, o de la construcción en grande escala de viviendas, bien del tipo individual o multipisos. Sección 1(f) del Reglamento 2268.

Por su parte, el inciso (j) de la Sección 10 del Reglamento 2268 enumera lo que se considera “defectos de construcción” y establece los términos, que pueden variar desde 30 días hasta dos (2) años, dentro de los cuales dichos defectos deben ser notificados al constructor o urbanizador para obtener la protección que brinda la Ley 130. Al amparo del Reglamento 2268, basta con que el

consumidor demuestre la existencia del defecto y que le brindó una oportuna notificación al constructor o urbanizador para que se le imponga a éste último la obligación de reparar el defecto. *Rivera v. A & C Development Corp.*, 144 DPR 450 (1997). De igual forma, los compradores de viviendas privadas quedan protegidos contra defectos en la construcción que por su naturaleza no estarían cobijados dentro del alcance del Art. 1483 del Código Civil, *supra*.

Precisa destacarse que la Sección 25 del precitado Reglamento 2268 no restringe ni prohíbe que un consumidor, cuya residencia se encuentra en estado de ruina debido a vicios de la construcción, reclame al amparo de lo dispuesto en el Código Civil. Del texto del Reglamento surge que el propósito de éste es permitir, en aquellos casos en que una residencia sufre de vicios de construcción, que el dueño pueda reclamar al contratista o desarrollador sin necesidad de probar que el edificio se encuentra en estado de ruina, como tendría que hacerlo en caso de presentar su reclamación al amparo del Art. 1483 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*.

### C.

El Art. 1483 del Código Civil, *supra*, establece la responsabilidad de un contratista por los vicios de construcción que provoquen la ruina del edificio. Dicho estatuto dispone lo siguiente:

*El 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 [sic] indemnización durará quince (15) años.*

En *Suárez v. Levitt Homes*, 167 DPR 526 (2006) el más alto Foro determinó que el plazo decenal para reclamar responsabilidad por vicios de construcción comienza al momento en que se suscribió la escritura pública de compraventa entre las partes. De igual

forma, el Tribunal Supremo ha resuelto que, para poder reclamar al amparo de ese Artículo, el promovente tendrá que demostrar que los vicios que sufre el edificio ocasionan su ruina. *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409 (2003); *Rivera v. A & C Development Corp.*, *supra*; *Maldonado Pérez v. Las Vegas Dev.*, 111 DPR 573 (1981). Igualmente, el más alto Foro ha establecido la existencia de cuatro (4) tipos distintos de ruina que puede sufrir un edificio, a saber: ruina total, ruina parcial, amenaza de ruina y ruina funcional. *Pacheco v. Estancias*, *supra*; *Rivera v. A & C Development Corp.*, *supra*.

Pertinente a la controversia de autos, existe 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. *Pacheco v. Estancias*, *supra*; *Rivera v. A & C Development Corp.*, *supra*; *Fantauzzi v. Pleasant Homes, Inc.*, 113 DPR 132 (1982). La presencia de cualquiera de estas situaciones en una construcción produce un estado de ruina funcional. El hecho de estar la estructura en ese estado no implica que estén amenazados de ruina sus elementos vitales. No obstante, se afecta severamente la utilización y disfrute de la misma. *Pacheco v. Estancias*, *supra*.

Es necesario que el promovente de la acción demuestre la existencia de la ruina y que la misma es el resultado de un vicio de construcción o el incumplimiento con alguna de las condiciones del contrato para que se active una presunción de culpa en contra del constructor; o que se trata de un vicio en el suelo o la dirección, para que la presunción sea en contra del arquitecto. *Pacheco v. Estancias*, *supra*; *Rivera v. A & C Development Corp.*, *supra*. Una vez el dueño del edificio presenta prueba que demuestre que los

vicios de construcción que sufre el edificio provocan alguno de los tipos de ruina, se activa una presunción de culpa y/o negligencia en contra del contratista que tuvo a su cargo la construcción por nacer una presunción *juris tantum*. *Pacheco v. Estancias, supra*; *Rivera v. A & C Development Corp., supra*. En cambio, el contratista o arquitecto de la obra, según sea el caso, tiene la obligación de probar mediante preponderancia de la prueba que la ruina no se debió a su intervención. *Roselló Cruz v. García*, 116 DPR 511 (1985). Si no se presenta prueba para rebatir el hecho básico que da lugar a la presunción, el juzgador está obligado a dar por probado el hecho presumido. Regla 302 de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 302; *Pacheco v. Estancias, supra*.

Como regla 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, en el ámbito de la aplicación del Art. 1483, *supra*, la solidaridad no se presume. *Acevedo Hernández v. C.R.U.V.*, 110 DPR 655 (1981). En *Carreras v. González Santos*, 111 DPR 819 (1981), el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció que en nuestra jurisdicción, para efectos del plazo decenal, la solidaridad solamente adviene cuando: (1) la ruina se origina por la culpa conjunta de los interventores; (2) la causa del defecto no puede determinarse; o (3) cuando hay concurrencia de culpas y éstas se encuentra tan íntimamente ligadas que no es posible distinguirlas.

En adición, se ha resuelto además que, por regla general, el titular legitimado para dirigirse contra los responsables de los vicios de construcción es el dueño de la obra, es decir, la persona que encargó la construcción del edificio. *Wang Labs. P.R., Inc. v. F & R Const. Corp.*, 136 DPR 316 (1994). El carácter cambiante de la garantía contemplada en el Art. 1483 se ha reconocido por el Tribunal Supremo de Puerto Rico tácitamente en casos como

*González Camacho v. Santos Cruz*, 124 DPR 396 (1989) y *Acevedo Hernández v. C.R.U.V.*, *supra*. En estos casos se resolvió que el dueño de una obra puede considerársele como contratista a los fines de estar sujeto a la responsabilidad decenal. Sin embargo, al determinar si el dueño de una obra puede considerarse como contratista, a fines de estar sujeto a la responsabilidad decenal que surge del Art. 1483 del Código Civil, *supra*, se analizarán las circunstancias particulares de cada caso. *Wang Labs. P.R., Inc. v. F & R Const. Corp.*, *supra*. Es decir, dependerá de las peculiaridades de su intervención, la naturaleza de la construcción y su conocimiento de que la obra adolecía de graves defectos. *Wang Labs. P.R., Inc. v. F & R Const. Corp.*, *supra*, *Acevedo Hernández v. C.R.U.V.*, *supra*. Así, la responsabilidad decenal preceptuada en el Art. 1483 del referido Código, *supra*, puede imponerse contra un contratista, un arquitecto o aquel profesional de la construcción que haya causado la ruina del edificio.

Paralela a la existencia de responsabilidad civil por la ruina del edificio bajo el palio del Art. 1483, el Código Civil de Puerto Rico también provee para daños basados en la responsabilidad *ex contractu*. Sabido es que dicho Código distingue entre la acción de daños y perjuicios extracontractual establecida en su Art. 1802, 31 LPRA sec. 5141, y la derivada del incumplimiento contractual establecida en el Art. 1054, 31 LPRA sec. 3018. En el Art. 1054, *supra*, se dispone que quienes en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravengan al tenor de aquéllas, estarán obligados a indemnizar por los daños y perjuicios causados. Es decir, es una responsabilidad basada en el incumplimiento de un deber que surge de un acuerdo de voluntades previo entre las partes. *Muñiz-Olivari v. Stiefel Labs*, 174 DPR 813 (2008). Al igual que en la acción extracontractual, en la *ex contractu* la parte promovente debe

probar la existencia de los daños alegados y del incumplimiento culposo o doloso de la obligación contractual. Además, debe existir una relación de causa a efecto entre el incumplimiento y los daños sobrevenidos. *Íd.*

#### **D.**

De otro lado, y en cuanto al procedimiento adjudicativo de las querellas presentadas ante DACo o por la propia agencia, se ha promulgado el “Reglamento de Procedimientos Adjudicativos”, Reglamento Núm. 8034 de 14 de junio de 2011 (Reglamento 8034). El propósito de dicho Reglamento es asegurar la solución justa, rápida y económica de las querellas presentadas y proveer un procedimiento uniforme para su adjudicación. Véase, Regla 1 del Reglamento 8034. Este Reglamento aplica a los procedimientos administrativos sobre querellas iniciadas por consumidores o por el propio DACo. Véase, Regla 3 del Reglamento 8034. A estos procedimientos administrativos no les serán de estricta aplicación las Reglas de Procedimiento Civil y de Evidencia, salvo en lo que el Funcionario o Panel de Jueces que presida la vista o DACo lo estime necesario, en aras de los fines de la justicia. Véase, Regla 24 del Reglamento 8034.

Pertinente a la controversia ante nos, dicho Reglamento define “consumidor” como toda persona natural que adquiere o utiliza productos o servicios como destinatario final. Incluye toda otra persona, asociación o entidad que por designación de ley está facultado para presentar su reclamación en el Departamento. Véase, Regla 4(f) del Reglamento 8034.

### **III.**

#### **A.**

Nos corresponde resolver si DACo actuó correctamente o no al declarar Ha Lugar la Querella presentada por la Sra. Irizarry Otaño,

así como las partidas monetarias otorgadas en la Resolución y Resolución en Reconsideración.

Comenzaremos con la discusión del recurso de revisión judicial KLRA201601306 presentado por Marigan y Desarrollos Urbanos. En el mismo, éstos plantean que DACo cometió cinco (5) errores.

En el primer error, Marigan y Desarrollos Urbanos plantean que incidió DACo al otorgar la suma de \$50,000.00 por concepto de sufrimientos y angustias mentales a la Sra. Irizarry Otaño. Es la postura de Marigan y Desarrollos Urbanos que dicho monto no solamente es excesivo, sino que también incidió la Agencia al no detallar en su dictamen cómo valoró el daño.

El Tribunal Supremo ha resuelto que los tribunales apelativos no debemos intervenir con la valoración de daños que realiza el foro primario -y en este caso DACo- salvo cuando la cuantía concedida resulte ridículamente baja o exageradamente alta. *Santiago Montañez v. Fresenius Medical*, 195 DPR 476 (2016); *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123 (2013). La base para esa estimación, lógicamente es la prueba aportada, cuya apreciación por el foro primario está cobijada por una presunción de que fue correcta. Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V; *Blás v. Hosp. Guadalupe*, 146 DPR 267 (1998). La ausencia de proporcionalidad entre los daños probados y la indemnización concedida es base para variar una indemnización en el proceso de apelación. En cambio, si la indemnización se ajusta a la concedida en casos anteriores similares, ajustada al valor presente, se presume razonable y no debe ser alterada en apelación. *Herrera, Rivera v. S.L.G. Ramírez-Vicéns*, 179 DPR 774 (2010).

De igual forma, en *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, *supra*, nuestro Tribunal Supremo reiteró que, a pesar de que la tarea de valoración de daños puede generar múltiples criterios, tal tarea debe

residir, dentro de lo posible, en el juicio del juzgador de los hechos, enmarcado dentro de un análisis de razonabilidad. De no existir algún error manifiesto, parcialidad o prejuicio en tal apreciación, no corresponde nuestra intervención. *Íd.*

En la Resolución recurrida DACo formuló 56 Determinaciones de Hechos en donde la Agencia dio como probadas las múltiples instancias en que la casa propiedad de la Sra. Irizarry Otaño sufrió inundaciones y daños, así como las gestiones que ésta hizo para reclamar el daño y reparar el mismo. En relación a los daños sufridos, tanto materiales como morales, precisa señalar las siguientes Determinaciones de Hecho:

. . . . .

*53. La querellante Lizandra Irizarry compró la casa con mucha ilusión, pensando que iba a estar tranquila, hasta que empezaron a surgir los defectos de construcción y las constantes inundaciones que se producen dentro de su casa. La querellante Lizandra Irizarry describe que se siente en la casa como si estuviera en un parque acuático, por la condición severa que representan las continuas inundaciones en la residencia. Las coquerellantes Lizandra Irizarry Otaño y su madre Ignacia Otaño Cuevas, madre e hija que residen juntas en la casa, no han podido disfrutar de la misma a plenitud.*

*54. La querellante Lizandra Irizarry Otaño ha tenido pérdidas materiales, producto de las inundaciones, a pesar de sus esfuerzos por mitigar los daños. Entre la mercancía perdida, como resultado de las constantes inundaciones en su hogar se encuentran: cortinas, colchas, zapatos, toallas, diplomas, documentos de su trabajo y otros materiales.*

*55. La situación creada por la parte querellada inhabilita a la parte querellante en arrendar o vender la casa, dada su responsabilidad de divulgar las condiciones que le afectan. La condición de ruina funcional le ha causado graves sufrimientos, inconvenientes, daños y angustias mentales.*

*56. El valor de la residencia ha devaluado, como resultado de los defectos que adolece la misma, independientemente de la condición actual del mercado de bienes raíces. En el 2008, la casa tenía un valor de tasación de \$238,000.00. Las comparables tenían valor de \$256,000.00, \$260,000.00 y \$280,000.00. Para el 2016, el valor de tasación de la propiedad de la querellante, tomando en consideración la devaluación del mercado actual y los serios defectos que adolece la*

*misma, es de \$117,000.00. El precio de tasación de la comparable más alta, (con dos garajes), luego de aplicarle el costo de las reparaciones, es de \$141,635.00.*

Como parte de sus Conclusiones de Derecho, a los efectos de valorar las angustias mentales, surge de la Resolución recurrida que DACo concluyó lo siguiente:

*Dado a que las querellas administrativas solamente tienen que incluir una relación sucinta de las alegaciones y las correspondientes reclamaciones, cuando una persona presenta una querella al amparo del Artículo 1483, es forzoso concluir que si se determina que su propiedad se encuentra en ruina debido a vicios en la construcción, tendrá derecho a presentar prueba sobre los daños y perjuicios sufridos para que la agencia pueda confeccionar un remedio adecuado.*

*Las fotos, los videos y el testimonio de la parte querellante, ilustran la magnitud de circunstancias que han permeado la calidad de vida de dicha parte en los últimos ocho años. Circunstancias las cuales quedaron plasmados en su testimonio, y cuyas emociones afloraron al solicitar el remedio ante el Departamento. Valoramos las angustias sufridas por la querellante Lizandra Irizarry Otaño en \$50,000.00.*

*Entre los remedios judiciales tradicionales más importantes figura la concesión de indemnizaciones monetarias para compensar los daños sufridos. Aunque originalmente se tenía la concepción de que sólo los tribunales podían conceder este tipo de remedio -pues se pensaba que la facultad de compensar por daños era el rasgo característico del ejercicio del poder judicial- hoy día se acepta como válida la delegación a las agencias del poder de otorgar compensación por daños, ya sea porque específicamente en la ley habilitadora de la agencia se le concede dicha facultad, o porque esté consignado en su amplia facultad para conceder remedios. Rafael Quiñones Irizarry vs. San Rafael Estates, 97 DTS 108 (1997).*

Se desprende de lo anterior que DACo tomó en cuenta la prueba presentada por la Sra. Irizarry Otaño, la cual según surge de nuestro expediente y de las Resoluciones recurridas no consta que haya sido refutada por Marigan ni Desarrollos Urbanos, y fue la que mereció entera credibilidad a la Agencia. Recordemos que nuestra

función revisora se limita, entre otras cosas, a evaluar si las Determinaciones de Hechos están sostenidas por la evidencia sustancial que surge de la totalidad del expediente y si la determinación administrativa es razonable y correcta en Derecho. Establecido lo anterior, y en consideración a la apreciación de la prueba que hizo DACo luego de dirimir cuestiones de credibilidad, concluimos que no existe razón válida para intervenir con las Determinaciones de Hecho que obran en la Resolución recurrida, ni con las Conclusiones de Derecho que dan base para la otorgación de la suma de \$50,000.00 a pagársele a la Sra. Irizarry Otaño en concepto de daños y angustias mentales al adquirir una propiedad en estado de ruina funcional.

**Por lo tanto, no se cometió el primer error y proceden los \$50,000.00 en daños otorgados a la Sra. Irizarry Otaño.** Al así concluir, es menester recordar que el norte de todo procedimiento adjudicativo, ya sea judicial o administrativo, es la búsqueda de la verdad y de hacer que la justicia aflore para las partes. *Pérez Rodríguez v. P.O.E.G. v. Rodríguez*, 159 DPR 98 (2003); *Pérez Rodríguez v. P.R. Park Systems, Inc.*, 119 DPR 634 (1987); *JRT v. Autoridad de Comunicaciones*, 110 DPR 87 (1981).

Como segundo error, Marigan y Desarrollos Urbanos sostienen que igualmente erró DACo al conceder a la Sra. Otaño Cuevas, madre de la Sra. Irizarry Otaño, la cuantía de \$30,000.00 en daños y angustias mentales. Arguyen que no solamente la cuantía es excesiva y no está apoyada en la prueba, sino que no procede en Derecho por dicha persona no ser consumidora conforme así queda definido por el propio Reglamento de la Agencia. Nos convence su argumento.

Surge de nuestro expediente que el monto en cuestión de \$30,000.00 fue otorgado a la Sra. Otaño Cuevas en la “Resolución en Reconsideración” sin fundamentar -en base a la prueba

presentada- razón para su otorgación. De otro lado, precisa determinarse si en efecto la Sra. Otaño Cuevas tiene la facultad jurídica para reclamar daños en la Querrela de autos y que así se le otorguen. Nótese que la precitada Regla 4(f) del Reglamento 8034 claramente define “consumidor” como toda persona natural que adquiere o utiliza productos o servicios como destinatario final. En el caso ante nos quedó probado que la destinataria, o la receptora, final es la Sra. Irizarry Otaño, pues ésta es quien adquiere la propiedad mediante Escritura de Compraventa. La Escritura de Compraventa otorgada entre la Sra. Irizarry Otaño y Marigan allá para el 22 de diciembre de 2008, documento que fue estipulado por las partes, revela que quien único comparece como compradora es la Sra. Irizarry Otaño.<sup>5</sup>

Por lo tanto, concluimos que bajo la Querrela de epígrafe la Sra. Otaño Cuevas no es consumidora ni compradora y no tiene la autoridad legal para presentar ante DACo una reclamación de daños bajo el Art. 1483 del Código Civil, *supra*. **En vista de lo anterior, determinamos que se cometió el segundo error señalado por Marigan y Desarrollos Urbanos al DACo conceder la cuantía de \$30,000.00 en concepto de daños, sufrimientos y angustias mentales a la Sra. Otaño Cuevas. La concesión de dicha partida no procede en Derecho.**

Procederemos a discutir el tercer y cuarto error en conjunto. En su tercer error, Marigan y Desarrollos Urbanos argumentan que falló DACo al no desestimar la Querrela por falta de parte indispensable, por no haberse incluido en la misma al contratista general del proyecto en cuestión, Praderas del Río. Manifiestan que dicho contratista general era la compañía CRC Contractors, SE y que conforme al texto del Art. 1483 del Código Civil, *supra*, la

---

<sup>5</sup> Véase Ap. (KLRA201601306), págs. 114-128.

responsabilidad es únicamente del “contratista”. A su vez, en el cuarto error, plantean que incidió la Agencia al determinar que Desarrollos Urbanos fue el desarrollador del proyecto, por lo que éstos responden de forma solidaria con Marigan.

Surge de los documentos que forman parte del expediente administrativo que, en efecto, Desarrollos Urbanos no fue el desarrollador del proyecto en cuestión, Praderas del Río. Particularmente, se desprende de la “Contestación a Interrogatorio y a Requerimiento de Admisiones y Producción de Documentos” suscrita por Marigan el 25 de mayo de 2015 que la urbanizadora del proyecto fue Marigan y que los contratistas fueron dos compañías, HR Group Corporation y CRC Contractors, SE.<sup>6</sup> Igualmente, surge del expediente que HR Group fue adquirido por Marigan.<sup>7</sup> Además, consta en la ya referida Escritura de Compraventa otorgada el 22 de diciembre de 2008 entre Marigan y la Sra. Irizarry Otaño, que Desarrollos Urbanos compareció como tenedor por endoso de dos (2) pagarés que afectaban la finca en cuestión, los cuales liberó.<sup>8</sup>

No obstante, precisa la evaluación de las Determinaciones de Hecho formuladas por DACo, en base a la prueba presentada por la Sra. Irizarry Otaño, la cual no fue rebatida por Marigan ni Desarrollos Urbanos, y que le mereció entera credibilidad a DACo. Relacionadas a la discusión de estos dos errores, veamos que la Agencia determinó lo siguiente:

. . . . .

*6. En enero de 2009, la querellante se percató que filtraba agua por área de los interruptores de luces y de los receptáculos al lado de la puerta de la entrada principal, que le provocaban inundaciones que llegaban a la sala. [...].*

<sup>6</sup> Véase Ap. (KLRA201601306), págs. 221-223.

<sup>7</sup> Véase Ap. (KLRA201601306), págs. 144-148.

<sup>8</sup> Véase Ap. (KLRA201601306), págs. 114-128.

7. *La parte querellante procedió a comunicarse vía telefónica con los representantes de la firma querellada, pero estos no hicieron nada al respecto en ese momento.*

8. *Posteriormente, en ese mismo año 2009, las querellantes notaron que el agua se empozaba en la bañera y salía agua por la lechada y caía en el piso, así como por el receptáculo del baño que conecta con el cuarto. [...].*

9. *La parte querellante lo notificó a la parte querellada Desarrollos Urbanos, quienes enviaron un empleado, que utilizó una cinta metálica, pero no resolvió la situación. Las querellantes dejaron de utilizar ese baño, por seguridad.*

12. *El 19 de enero de 2010, la querellante Lizandra Irizarry se comunicó vía telefónica con Amarilis, de Desarrollos Urbanos, por la situación de agua que bajaba por los interruptores de luz. [...].*

15. *Para abril de 2010, la querellante volvió a comunicarse con Desarrollos Urbanos porque la condición continuaba, y se comprometieron a pasar por la casa, pero luego se comunicaron con ella para posponerlo.*

21. *El 21 de octubre de 2010, la querellante se comunicó con Migdalia, de Desarrollos Urbanos, quien acordó informar al Ingeniero y luego la llamaría. Al no recibir respuesta, el 25 de octubre de 2010, la querellante volvió a llamar y le indicaron que la llamarían.*

22. *El 2 de noviembre de 2010, la parte querellada fue a la casa y le aplicó sellador a los huecos del aire y el 9 de noviembre de 2010, le aplicó cemento a los mismos.*

. . . . .

En adición, DACo concluyó lo siguiente:

. . . . .

*Ninguna de las partes coquerelladas refutó con evidencia sustancial el hecho establecido por los peritos de la parte querellante, de que la causa directa de las filtraciones son la violación al Código de Construcción.*

. . . . .

*Las partes coquerelladas no cumplieron con la carga de rebatir la presunción en su contra a pesar de que se le concedió un señalamiento para ello, “por lo cual estamos obligados a dar por probado el hecho presumido”. Véase Pacheco Torres v. Estancias de Yauco[,] 2003 TSPR 148. Concluimos que a la parte querellante le asiste una casusa de acción por ruina funcional al amparo del Artículo 1483 del Código Civil de Puerto Rico[,] 31 LPRA*

4124[,] y conforme a la sección 25 del Reglamento [2268] [...].

Es evidente que, en base a las Determinaciones de Hecho y las Conclusiones de Derecho formuladas por DACo en el presente caso, se configura el precepto jurídico de declaración unilateral de voluntad como fuente de obligación entre Desarrollos Urbanos y la Sra. Irizarry Otaño. En Puerto Rico se ha reconocido esta figura como objeto de obligaciones. En *Ramírez Ortiz v. Gautier Benítez*, 87 DPR 497 (1963), se introdujo la figura a nuestro derecho positivo y ha sido reiterada en múltiples ocasiones. Véase, *International General Electric v. Concrete Builders*, 104 DPR 871 (1976) y *Ortiz v. P.R. Telephone*, 162 DPR 715 (2004). En *Ortiz v. P.R. Telephone*, *supra*, a la pág. 725, el Tribunal Supremo de Puerto Rico definió la declaración unilateral de voluntad vinculante como “*la promesa o expresión de voluntad unilateral por la que nos imponemos la firme obligación de dar, hacer, o no hacer alguna cosa en provecho de otro, capaz de conferir a éste el derecho a exigir su cumplimiento o el de resarcirse de los consecuentes daños y perjuicios que hubiere sufrido por los que hiciese en vista de dicha promesa y realmente inducido por ella*”. Es decir, por ella una persona puede obligarse a favor de otra, siempre que su intención en obligarse sea clara, surja de un acto jurídico idóneo y no sea contraria a la ley, la moral ni al orden público.

De ahí que, a pesar de que nuestro Código Civil no regula de forma expresa esta figura, en nuestro ordenamiento se han establecido los siguientes requisitos para que advenga a la vida una obligación producto de una declaración unilateral: (1) la sola voluntad de la persona que pretende obligarse; (2) que dicha persona goce de capacidad legal suficiente; (3) que su intención de obligarse sea clara; (4) que la obligación tenga objeto; (5) que exista certeza

sobre la forma y el contenido de la declaración; (6) que surja de un acto jurídico idóneo; y (7) que el contenido de la obligación no sea contrario a la ley, la moral ni el orden público. *Ortiz v. P.R. Telephone, supra*. Por lo tanto, una vez ligado firmemente el promitente a hacer buena su promesa, debe cumplirla al tenor de la misma, quedando sujeto, desde luego, en caso de proceder a su cumplimiento con dolo, negligencia o morosidad, o de contravenirla de cualquier modo, a la indemnización de los daños y perjuicios causados, con arreglo a lo dispuesto en el precitado Art. 1054 de nuestro Código Civil, *supra*, que se refiere a toda clase de obligaciones de cualquiera que sea su origen. *Ramírez Ortiz v. Gautier Benítez, supra; Ortiz v. P.R. Telephone, supra*.

En el presente caso quedó demostrado que la Sra. Irizarry Otaño se comunicó numerosas veces y con varias personas relacionadas a Desarrollos Urbanos. También, que dicha parte, conociendo que la casa se inundaba y tenía problemas de filtraciones y hongos, se comprometió con ésta en enviar a personas que se encargarían de reparar las mismas. No hay duda que ambos, Marigan y a Desarrollos Urbanos, tenían conocimiento de los vicios de construcción y que existió comunicación entre las partes para ir a ver los daños y hacer algo al respecto. Predicado en las propias acciones y conducta de Desarrollos Urbanos que representaron y se comprometieron a corregir los defectos de la propiedad en cuestión, y en vista de que a nadie le es lícito ir en contra de sus propios actos, se creó entre dicha parte y la Sra. Irizarry Otaño una relación en donde ésta última confiaba, de buena fe, que Desarrollos Urbanos obraría de tal manera que no le causaría perjuicios. Por ende, Desarrollos Urbanos responde, junto con Marigan, por estos perjuicios. **En vista de todo lo anterior, concluimos que se no se cometió el cuarto error en cuanto a la determinación de**

**imposición la solidaridad de Desarrollos Urbanos, junto con Marigan, ante la Sra. Irizarry Otaño.**

Relacionado a lo anterior y en lo referente a lo planteado en el tercer error, en el presente caso no existe controversia que Marigan responde como dueño de la obra en cuestión y como “contratista” según expresa textualmente el precitado Art. 1483. Reiteramos lo resuelto por el Tribunal Supremo en *Wang Labs. P.R., Inc. v. F & R Const. Corp., supra*, y *Acevedo Hernández v. C.R.U.V., supra*, en donde -dependiendo de las circunstancias particulares de cada caso- el dueño de una obra puede considerársele como contratista a los fines de estar sujeto a la responsabilidad decenal. Es decir, dependerá de las peculiaridades de su intervención, la naturaleza de la construcción y su conocimiento de que la obra adolecía de graves defectos. *Wang Labs. P.R., Inc. v. F & R Const. Corp., supra*, *Acevedo Hernández v. C.R.U.V., supra*. Así, la responsabilidad decenal preceptuada en el Art. 1483 del referido Código, *supra*, puede imponerse contra un contratista, un arquitecto o aquel profesional de la construcción que haya causado la ruina del edificio.

Consta en el expediente ante nosotros, y así DACo concluyó en la Resolución recurrida, que la vivienda propiedad de la Sra. Irizarry Otaño se inundó 115 veces. También, que en cada ocasión que ésta le reclamó al personal de Marigan y de Desarrollos Urbanos, ambos se comprometieron a llevar a cabo las debidas reparaciones. **Debido a las peculiaridades de su intervención como dueño y desarrollador, y de su conocimiento probado de que la obra adolecía de graves defectos y vicios, concluimos que Marigan y Desarrollos Urbanos son considerados como contratistas a los fines de estar sujeto a la responsabilidad decenal del Art. 1483, *supra*, y responden de forma solidaria por los daños.**

Predicado en lo anterior, no erró DACo al no desestimar el caso ante la ausencia CRC Contractors, SE. Nótese que parte indispensable es aquella sin la cual no puede prescindir el pleito y cuyo interés en la cuestión es de tal magnitud, que no puede dictarse un decreto final entre las otras partes sin lesionar y afectar radicalmente sus derechos. *García Colón et al v. Sucn. González*, 178 DPR 527 (2010); *Sánchez v. Sánchez*, 154 DPR 645 (2001). Se trata de una parte con un interés real e inmediato, y no de meras especulaciones. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216 (2007). No obstante, la determinación de quién es parte indispensable requiere un análisis pragmático e individual a la luz de las circunstancias particulares de cada caso. *García Colón et al v. Sucn. González, supra*. **En vista de lo anteriormente analizado, determinamos que no es correcto el planteamiento de Marigan y Desarrollos Urbanos que CRC Contractors, SE, es quien único debe responder por ser el único “contratista” y, por ende, único responsable ante la Sra. Irizarry Otaño. Por lo tanto, no se cometió el tercer error al DACo al no desestimar la Querella por falta de parte indispensable.**

En su quinto error, alega Marigan y Desarrollos Urbanos que DACo erró al conceder la partida de costas solicitadas al amparo de la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1. Plantean que el Memorando de Costas fue presentado fuera del término jurisdiccional de 10 días que tiene la parte para solicitar dichas costas. No le asiste la razón.

De entrada, precisa distinguirse la imposición de costas, y el procedimiento para su concesión, en los casos de estirpe civil *vis a vis* los casos ventilados ante foros administrativos. La Regla 44.1 de Procedimiento Civil, *supra*, provee para la concesión de costas y para la imposición de honorarios de abogado. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto en numerosas ocasiones que, en los

pleitos civiles, la imposición de costas es **mandatoria** contra la parte perdedora. *Blás v. Hosp. Guadalupe, supra; Colondres Vélez v. Bayrón Vélez*, 114 DPR 833 (1983). De forma particular, esta Regla indica en la primera oración del inciso (a) que las costas **serán** concedidas a la parte a cuyo favor se resuelva el pleito. En cuanto al proceso para su concesión, el inciso (b) de la Regla 44.1, *supra*, establece que la parte que reclame el pago de costas presentará al tribunal y notificará a la parte contraria, dentro del término de 10 días contados a partir del archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia, una relación o memorándum de todas las partidas de gastos y desembolsos necesarios incurridos durante la tramitación del pleito o procedimiento.

Tan reciente como el pasado 31 de mayo de 2017, el Tribunal Supremo reiteró en *Rosario Domínguez v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico, et al.*, 2017 TSPR 90, 198 DPR \_\_\_\_ (2017) lo ya resuelto en numerosas ocasiones: el plazo de 10 días que tiene una parte prevaleciente en un pleito civil para presentar un memorando de costas es de naturaleza jurisdiccional. Véase además, *Colón Santos v. Coop. Seg. Mult. P.R.*, 173 DPR 170 (2008); *Comisionado v. Presidenta*, 166 DPR 513 (2005); *Medio Mundo, Inc. v. Rivera*, 154 DPR 315 (2001); *Granados v. Rodríguez Estrada V*, 127 DPR 1 (1990); *Piñero v. Martínez Santiago*, 104 DPR 587 (1976), y *Pereira v. I.B.E.C.*, 95 DPR 28 (1967).

No obstante lo anterior, estamos ante un caso llevado ante una agencia administrativa. Según expresáramos arriba, el Reglamento 8034 promulgado por DACo sobre los Procedimientos Adjudicativos ante dicha Agencia dispone en la Regla 24, sobre la aplicación de las Reglas de Procedimiento Civil y de Evidencia, que a estos procedimientos administrativos no les serán de estricta aplicación las Reglas de Procedimiento Civil y de Evidencia salvo en

lo que el Funcionario o Panel de Jueces que presida la vista o DACo lo estime necesario, en aras de los fines de la justicia.

En adición, y aplicable a la situación de hechos ante nos, la Regla 27.3 del precitado Reglamento 8034 dispone lo siguiente en lo referente a las costas:

*El funcionario, Secretario o Panel de jueces que presida la vista **podrá** imponer a la parte perdidosa el pago de costas y honorarios de abogados. El procedimiento se regirá por lo dispuesto en la Regla 44 de la Ley de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2009, según enmendada. (Énfasis nuestro).*

En razón de lo anterior, la palabra “podrá” nos indica que, contrario al procedimiento civil y la aplicación mandatoria de costas, en los procesos llevados ante DACo, la imposición de costas es discrecional de parte del funcionario, Secretario o Panel de jueces que presidan la vista.

Al examinar la Resolución recurrida emitida por la Agencia el 18 de octubre de 2016 y la notificada al día siguiente, observamos que la Jueza Administrativa, Lcda. María A. Marcano De León, no le concedió costas a la Sra. Irizarry Otaño. Consecuentemente, ello provoca que ésta presentara moción en Reconsideración, en donde solicitó, entre otros asuntos, el derecho a que se le concedieran costas. Surge del recuento procesal arriba resumido que la Sra. Irizarry Otaño presentó el Memorando de Costas -junto con su solicitud de Reconsideración- el 7 de noviembre de 2016.

Si bien es cierto que la presentación de dicho Memorando fue posterior a que transcurrieran 10 días desde que les notificó a las partes la Resolución, forzoso es concluir que, bajo la segunda oración de la Regla 27.3, dicho término no había comenzado a decursar. Determinamos que, en base a la letra del Reglamento que promulga la propia Agencia, el término jurisdiccional de 10 días que exige el procedimiento para la concesión de costas bajo el palio de la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, *supra*, comienza a decursar tan

pronto se conceden las costas; que en este caso se concedieron en la Resolución en Reconsideración. **En vista de que DACo tiene discreción para conceder las costas, por éstas no ser mandatorias, no se cometió el quinto error al DACo conceder la solicitud de la Sra. Irizarry Otaño y otorgarle, en la Resolución en Reconsideración, la suma de \$12,558.00 en concepto de costas.**

**B.**

Por su parte, en el recurso de revisión judicial presentado por la Sra. Irizarry Otaño, KLRA201601318, ésta plantea que DACo a su vez cometió seis (6) errores.

En el primer error, la Sra. Irizarry Otaño señala que la partida de \$24,635.00 otorgada como el valor de ésta dejar de mercadear la casa debió ser \$272,000.00, cantidad que indicó el tasador Ian Gabriel Pons Rivera en el Informe de Pérdidas como parte del total del resumen de pérdidas.<sup>9</sup> Arguye que erró DACo en su Resolución en Reconsideración al disponer que la partida de mercadear la casa constituía, en vez, una pérdida de valor de la propiedad al indicar que no se desfiló prueba que demostrara que intentó vender la casa. No le asiste la razón.

Se desprende de la Resolución en Reconsideración que DACo consideró que dicha partida debió ser dada por la pérdida del valor de la propiedad y no por la Sra. Irizarry Otaño dejar de venderla, ya que no se pasó prueba sobre ello. En vista de ello, concluye entonces que, dado a que sí se presentó prueba sobre la disminución del valor de la propiedad, se mantuvo la cuantía de \$24,635.00. Surge de ambas Resoluciones que el valor de tasación de la propiedad, tomando en consideración la devaluación del mercado y los defectos que adolece, es de \$117,000.00. También, que el precio

---

<sup>9</sup> Véase Ap. (KLRA201601318), pág. 397.

de tasación de la comparable más alta, luego de aplicarle el costo de reparaciones, era de \$141,635.00. De ahí, el cálculo de \$24,635.00.

En cambio, la Sra. Irizarry Otaño considera que dicha cantidad es aún mayor. Considerando la totalidad de las cuantías otorgadas por DACo en las Resoluciones recurridas, vemos que la Agencia otorgó una suma de \$42,864.81 para la reparación de los defectos de la propiedad. Al utilizar dicha suma -la cual no es objeto de los recursos de revisión judicial ante nuestra consideración- para reparar la propiedad, tendría el efecto de aumentar el valor de tasación de la propiedad. Es decir, la pérdida del valor de la propiedad ya no existiría. Por lo tanto, el otorgar la suma de \$24,635.00 como pérdida del valor de la propiedad, más la suma de \$42,864.81 para la reparación de los defectos de la propiedad, sería avalar una doble compensación. **De esta forma, concluimos que se cometió el primer error, puesto a que la otorgación de la partida de \$24,635.00 por la pérdida del valor de la propiedad resulta ser arbitraria y contraria a Derecho. De esta forma, procede que se elimine la misma.**

En el segundo y tercer error, los cuales analizaremos de forma conjunta, argumenta la Sra. Irizarry Otaño que incidió DACo al no concederle angustias mentales por la cantidad de \$300,000.00 según fueron solicitadas. Igual, que erró la Agencia al únicamente conceder \$30,000.00 en daños a su madre, la Sra. Otaño Cuevas cuando debió ser \$100,000.00. En síntesis, solicita que se enmienden las partidas otorgadas para que todas sean aumentadas. Veamos.

Dada la similitud de este error con su homólogo planteado por Marigan y Desarrollos Urbanos en el recurso KLRA201601306, y así discutido por la Sra. Irizarry Otaño en su respectiva oposición, damos por discutido el mismo. **Por ende, determinamos que no procede aumentar la cuantía de \$50,000.00 otorgada en**

**concepto de daños y angustias mentales.** En adición, es menester señalar que la Sra. Irizarry Otaño presentó el recurso KLRA201601318, por derecho propio y sin representación legal. En cambio, su madre, la Sra. Otaño Cuevas, no firmó el Recurso por lo que no se sometió a nuestra jurisdicción. En vista de ello, advertimos que la Sra. Irizarry Otaño no tiene capacidad jurídica y está impedida de reclamar derechos a nombre de otra persona. **Por lo tanto, según concluimos anteriormente, no procede en Derecho la suma de \$30,000.00 otorgada a la Sra. Otaño Cuevas por ésta no ser consumidora, por lo que no procede el aumento ahora solicitado. Consecuentemente, no se cometieron el segundo y tercer error.**

En el cuarto error señalado, la Sra. Irizarry Otaño indica que falló DACo al no imponer temeridad y nos solicita le impongamos a Marigan y Desarrollos Urbanos la suma de \$50.000.00 en dicho concepto. No le asiste la razón. La conducta temeraria es aquella que comete una parte en un pleito que pudo evitarse o que interponga pleitos frívolos y así obligue a la otra parte a incurrir en gastos innecesarios. *P.R. Oil v. Dayco*, 164 DPR 486 (2005); *Domínguez v. GA Life*, 157 DPR 690 (2002); *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc.*, 148 DPR.695 (1999). Una vez el foro sentenciador concluye que una parte ha sido temeraria, es imperativa la imposición de honorarios de abogado. *P.R. Oil v. Dayco, supra*; *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc., supra*. Es menester destacar que la determinación de si una parte ha actuado o no con temeridad descansa en la discreción del tribunal. *P.R. Oil v. Dayco, supra*; *Ramírez v. Club Cala de Palmas*, 123 DPR 339 (1989).

**Habiendo este tribunal examinado los expedientes ante su consideración, así como sus anejos, no detectamos indicio alguno que nos muevan a entender que DACo haya errado en el ejercicio de su discreción al no imponer los honorarios de**

**abogado por temeridad. Tampoco nos convence el planteamiento de la Sra. Irizarry Otaño que los honorarios por temeridad, de haberse impuesto, deberían sumar \$50,000.00. Por lo tanto, concluimos que no se cometió el cuarto error señalado.**

En el quinto error señalado por la Sra. Irizarry Otaño, ésta sostiene que DACo cometió un error tipográfico al imponer la cuantía de \$1,683.00 por los pagos en reparaciones en vez de \$1,813.63. En su Moción en Reconsideración, la Sra. Irizarry Otaño solicitó que la Agencia concediera el pago de reparaciones de techos y paredes por la suma de \$1,813.63.<sup>10</sup> No obstante, DACo concedió \$1,683.00 en la Resolución en Reconsideración. **No consideramos que DACo haya sido arbitrario o que haya abusado de su discreción en la otorgación de dicha partida, y que tampoco se trata de un error tipográfico, por lo que determinamos que no se cometió el quinto error señalado y no se modificará la misma.**

Finalmente, en el sexto y último error planteado, la Sra. Irizarry Otaño solicita que se aumente la cantidad de costas. **En vista de que ya hemos atendido este asunto, en donde determinamos que sí proceden las costas concedidas por DACo, no cambiaremos el monto otorgado. Por ende, es inmeritoria la discusión del sexto error.**

#### IV.

Por los fundamentos antes expuestos, modificamos la Resolución emitida por DACo el 18 de octubre de 2016, así como la Resolución en Reconsideración emitida el 21 de noviembre de 2016. El dictamen queda modificado a los efectos de eliminar la partida de \$24,635.00 otorgada como pérdida del valor de la propiedad y la

---

<sup>10</sup> Véase Ap. (KLRA201601318), pág. 97.

partida de \$30,000.00 otorgada a la Sra. Otaño Cuevas por concepto de daños y angustias mentales.

Así modificada, se confirman los demás extremos de la Resolución, así como de la Resolución en Reconsideración, quedando obligados de forma solidaria Marigan Enterprises, Inc. y Desarrollos Urbanos, Inc. del pago de las siguientes partidas: \$50,000.00 por concepto de daños y angustias mentales a la Sra. Lizandra Irizarry Otaño; \$42,864.71 para la reparación de los defectos de la propiedad; \$12,558.00 en concepto de costas; \$10,000.00 en concepto de pérdida de bienes muebles; y \$1,683.00 en concepto de pagos para reparaciones; todas conforme a los criterios especificados en las Resoluciones Recurridas.

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

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