

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

LUIS FRANCISCO NIEVES
MORILLO Y MARÍA LUISA
RAMÍREZ GIRONA

Querellantes-Recurridos

JUNTA DIRECTIVA DEL
CONDominio ALTURAS DEL
BOSQUE

Parte Indispensable

v.

OSSAM CONSTRUCTION, INC.;
ALTURAS DEL BOSQUE, S.E.;
UNITED SURETY & INDEMNITY
COMPANY; ARTURO MADERO;
LEMA DEVELOPERS AND
ASSOCIATES S.E.; DORAL BANK;
RG PREMIER BANK

Querellados-Recurrentes

*Revisión
Administrativa*
procedente del
Departamento
de Asuntos del
Consumidor

Querrela Núm.:
100040354

KLRA201500029

Consolidado con

KLRA201500047

y

KLRA201500052

Sobre:
Construcción

Panel integrado por su presidenta, la Juez Fraticelli Torres, la Juez Ortiz Flores y el Juez Ramos Torres.

Ramos Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 30 de abril de 2018.

Este dictamen se expresa sobre sendas solicitudes de revisión judicial instadas por United Surety & Indemnity Company, KLRA201500029 (en adelante, USIC); Doral Bank, KLRA201500047; y, conjuntamente, por Alturas del Bosque, S.E., el señor Arturo Madero Arboleda y Lema Developers and Associates, S.E., KLRA201500052. Mediante la Resolución que emitimos el 27 de enero de 2015, consolidamos la trilogía de peticiones.

Todos los querellados y recurrentes impugnan la Resolución del Departamento de Asuntos del Consumidor (en adelante, DACo), emitida el

17 de diciembre de 2012, notificada el 29 de agosto de 2014.¹ En dicho pronunciamiento, la Agencia declara *Ha Lugar* la querella número 100040354. Consecuentemente, entre otras determinaciones, reconoce la ruina funcional del apartamento 701, sito en el condominio Alturas del Bosque, cuya titularidad recae en los querellantes y recurridos, los esposos Luis Francisco Nieves Morillo y María Luisa Ramírez Girona (en adelante, matrimonio o esposos Nieves-Ramírez); y resuelve los contratos de compraventa e hipoteca. Otorga a los querellantes \$25,000 por las angustias sufridas;² y concede \$4,500 por concepto de honorarios de abogado. Además, sustituye a los esposos Nieves-Ramírez por la Junta de Directores del condominio, con el efecto de consolidar el caso con otra querella; y determina que todas las fianzas emitidas por USIC, vigentes al 24 de marzo de 2006, quedaban disponibles para futuras indemnizaciones.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, modificamos la determinación impugnada; así modificada, se confirma. Veamos el tracto fáctico y procesal pertinente.

I

Los hechos de este caso se inician el 11 de julio de 2008, ocasión en que el matrimonio Nieves-Ramírez incoa la querella administrativa número 100040354, ante el DACo.³ Las partes querelladas son la promotora y constructora del proyecto, Alturas del Bosque; Lema Developers and Associates, gerente general del proyecto; el señor Madero Arboleda, socio administrador de Alturas del Bosque y representante de Lema; el contratista OSSAM Construction, Inc.; USIC, la compañía que

¹ El matasello corresponde al 5 de septiembre de 2014; Apéndice KLRA201500029, pág. 166. Para la Resolución notificada correctamente, véase, págs. 124-165 en el mismo Apéndice.

Previamente, debido a errores en la notificación de 19 de diciembre de 2012 de este dictamen (matasellos de 20 de diciembre de 2012), Apéndice KLRA201500029, págs. 1-36A, un panel hermano desestimó los recursos presentados en ese entonces y devolvió el caso a la Agencia para la correcta notificación. Véanse, KLRA201300047 consolidado con KLRA201300059, Sentencia de 30 de abril de 2013; Apéndice KLRA201500029, págs. 111-123.

² Aunque esta concesión económica no se consigna en el acto dispositivo, en la parte de valorización de daños y perjuicios de la Resolución, se otorga la indemnización, que deberá pagarse solidariamente por Alturas del Bosque, Lema y los socios que componen a ambas empresas. Apéndice KLRA201500029, pág. 145.

³ Apéndice KLRA201500029, págs. 75-94.

emite la fianza *Guaranty Bond* 04100259, por el dos por ciento (2%) del precio de venta,⁴ y la fianza *Fidelity Bond* 06111579, por la cantidad de \$25,000.⁵ También figura como querellado Doral Bank, acreedor hipotecario del matrimonio Nieves-Ramírez, que había iniciado un proceso judicial de cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra la pareja.⁶ Esta institución, además, proveyó el financiamiento interino del proyecto.⁷

En apretada síntesis, los esposos recurridos alegaron en la querella que, el 31 de marzo de 2004, mediante la escritura pública de compraventa 172,⁸ adquirieron el apartamento 701 del Condominio Alturas del Bosque, sometido al régimen de propiedad horizontal.⁹ El precio pagado por la unidad, tipo “walk-up” y ubicada en el primer nivel (“garden apartment”) del

⁴ Apéndice KLRA201500029, pág. 72. En el caso del apartamento 701, el dos por ciento del precio de venta de \$188,000 equivale a \$3,760.00. Apéndice, pág. 73. Véase, además, Apéndice KLRA 201500029, págs. 98-110.

⁵ Apéndice KLRA201500029, pág. 74.

⁶ Los esposos Nieves-Ramírez incluyeron a R-G Premier Bank como querellado, pero el Oficial Examinador desestimó la querella en su contra. TPO 20 de noviembre de 2009, pág. 6.

⁷ TPO 20 de noviembre de 2009, pág. 11. Los esposos Nieves-Ramírez habían incluido a R-G Premier Bank como querellado, pero el Oficial Examinador desestimó la querella en su contra. TPO 20 de noviembre de 2009, pág. 6.

⁸ Apéndice KLRA201500052, págs. 545-569.

URBANA: PROPIEDAD HORIZONTAL: APARTAMENTO identificado con el NÚMERO SETECIENTOS UNO (701) ubicado en el MÓDULO (UNIDAD) SIETE (7) del EDIFICIO UNO (1) en el PRIMER PISO del CONDOMINIO ALTURAS DEL BOSQUE, a su vez localizado en el BARRIO CUPEY del término municipal de SAN JUAN, Puerto Rico. Tiene una cabida superficial TOTAL DE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE PUNTO QUINIENTOS (1,597.500) PIES CUADRADOS, equivalente a CIENTO CUARENTA Y OCHO PUNTO CUATROCIENTOS DIECISIETE (148.417) METROS CUADRADOS.

COLINDA por el NORTE, en una distancia de once punto veintisiete (11.27) metros lineales, con el Apartamento número Ochocientos Uno (801) y un área común; por el SUR, en una distancia de diez punto cincuenta y un (10.51) metros lineales, con el Apartamento número Seiscientos Uno (601); por el ESTE, en una distancia de catorce punto veintisiete (14.27) metros lineales, con área de patio en uso y disfrute de este apartamento; y por el OESTE, en una distancia de trece punto cero nueve (13.09) metros lineales, con área de patio de uso y disfrute de este apartamento y con área común.

CONTIENE sala, comedor, cocina, “family room”, dos (2) baños, tres (3) dormitorios, dos (2) clósets, un “walk-in-closet”, “vanity”, “linen closet”, “laundry”, “porch” y terraza.

Le pertenece en uso y disfrute unas áreas de patios localizadas en sus colindancias ESTE y OESTE. Con una cabida total de DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS PUNTO DOSCIENTOS DIECISIETE (246.217) METROS CUADRADOS.

Su puerta principal de acceso se encuentra en su colindancia NORTE.

Le corresponde en su participación en los elementos comunes generales el CERO PUNTO CINCO CERO DOS UNO UNO (0.50211).

Le pertenece además el uso y disfrute de dos áreas de para estacionamientos, identificadas con los números SESENTA Y NUEVE (69) y SETENTA (70).

⁹ La escritura matriz consta inscrita el 1 de marzo de 2004 en la Sección cuarta del Registro de la Propiedad de San Juan, Tomo 113, Asiento 148 del Diario 421. Véase, Apéndice KLRA201500029, pág. 3 Determinación de Hecho 9.

módulo siete, fue de \$188,000. La pareja ocupó el apartamento el 8 de abril de 2004, junto con sus dos hijos menores de edad.

Indicaron que el apartamento quedaba a 150 pies lineales de la planta de filtración y tratamiento de aguas negras de todo el complejo. En esa área debió ubicar un parque pasivo, según les fue representado por el personal de ventas del proyecto, Cecil Alfonso Real Estate. Esa planta genera olores tóxicos y desagradables, que afectan el diario vivir de la familia. Específicamente, el apartamento ubica en el módulo siete, en una línea de ocho módulos de cinco apartamentos cada uno, paralela a la tubería sanitaria de ocho pulgadas. La tubería deposita los desechos en un *manhole* de nivel inferior, que comprende la línea de tubería hacia la planta trituradora de desechos sanitarios. Esas instalaciones no las construyó el contratista OSSAM y las opera la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.¹⁰

Los esposos denunciaron la incidencia de múltiples y continuas infiltraciones en el apartamento 701, desde apenas unas semanas de adquirida la unidad. Describieron que el agua desciende por un hueco entre las paredes del edificio 6 y 7, que sale por los receptáculos eléctricos, la porosidad de las paredes y las losetas. Desde esa fecha, expresaron que el contratista y el desarrollador han intentado infructuosamente la reparación de la unidad, sin poder evitar las insostenibles ocurrencias. Esas intervenciones han ocasionado daños a las losetas, deformaciones en la pared y su empañetado, así como una humedad continua que causa manchas y hongo.

Admitieron que únicamente se logró reparar una infiltración, que procedía desde el exterior y que penetraba por un baño, hasta la habitación matrimonial. Contabilizaron que, desde octubre de 2005 hasta la presentación de la querrela a mediados de 2008, ha habido cinco inundaciones de aguas negras por el fregadero, la lavandería y el baño, provenientes de las descargas sanitarias. Dichas inundaciones se

¹⁰ Apéndice KLRA201500029, pág. 4, Determinaciones de hechos12-13.

extendieron por todo el apartamento, hasta dos pulgadas de altura, desde la base del zócalo de la pared. Ello, con el resultado de un hedor desagradable, el riesgo de enfermedades y la pérdida de propiedad. Indicaron que varios apartamentos del primer piso en otros módulos, 301 y 501 por ejemplo, han tenido los mismos problemas.

En cuanto a los patios exteriores, los querellantes arguyeron que la pendiente se dirige hacia la puerta principal y no hacia la alcantarilla. La falta de drenaje adecuado causa una humedad excesiva en el patio que ha requerido que se cambie la grama en varias ocasiones.

En general, manifestaron que las condiciones de insalubridad causadas por los defectos de construcción impiden el uso y disfrute de la propiedad. Tampoco pueden arrendar ni vender la unidad, ni siquiera por un canon o precio inferior, porque ante la responsabilidad de informar los problemas de infiltración e inundación, los potenciales inquilinos o compradores rechazan el apartamento por tales defectos.

Los querellantes y recurridos solicitaron un cúmulo de remedios; entre éstos: que se declare la ruina funcional del apartamento 701 por los vicios de construcción que adolece; que Doral Bank cese y desista de la demanda de cobro de dinero y ejecución contra la pareja;¹¹ que se anulen los contratos de compraventa e hipoteca; que los responsables paguen todas las mensualidades por concepto de hipoteca, incurridos desde la compra de la propiedad; y se conceda resarcimiento por diversos perjuicios; a saber, el incumplimiento del contrato de compraventa, pérdida

¹¹ El 25 de marzo de 2008, Doral Bank insta demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra el matrimonio Nieves-Ramírez (K CD2008-1081). Luego de ser debidamente emplazados, sin presentar su alegación responsiva, el foro primario declaró *Con Lugar* la demanda y dictó Sentencia en Rebeldía el 19 de junio de 2008. El 11 de julio de 2008, la misma fecha de la presentación de la querrela ante el DACo, la pareja compareció al tribunal con una moción de relevo de sentencia y alegó tener defensas meritorias, bajo el fundamento de error, inadvertencia, sorpresa o negligencia excusable. En un principio el tribunal *a quo* no se expresó sobre el escrito, por lo que el 29 de julio de 2008 el matrimonio Nieves-Ramírez apeló el dictamen ante este tribunal intermedio (KLAN200901206). Posteriormente, el 13 de agosto de 2008, el foro de primera instancia dejó sin efecto la Sentencia en Rebeldía. A esos efectos, un panel hermano desestimó la apelación el 19 de marzo de 2009. La reclamación ante la sala del tribunal primario fue desestimada al amparo de la Regla 39.2 de las de Procedimiento Civil el 15 de junio de 2016, notificada el día 20.

del valor de la propiedad, daños y angustias mentales. Peticionaron a la Agencia que investigara y penalizara a los responsables.

Ninguno de los querellados presentó su alegación responsiva.¹²

El 25 de octubre de 2008 el DACo inspeccionó varias unidades de vivienda, incluyendo el apartamento 701. La minuta emitida expone que las pruebas en las tuberías de descarga pluvial del módulo siete arrojaron fuga de agua con colorante en la tubería frontal. Afirma que OSSAM “se comprometió a su reparación y corroboración y a la verificación de la tubería aledaña del módulo donde ubica el apartamento 601”, que colinda con el del matrimonio Nieves-Ramírez.¹³

Luego de los trámites de rigor, los días 20 de noviembre, 2 y 4 de diciembre de 2009, el DACo celebró la vista administrativa para dirimir la querella. El Oficial Examinador, licenciado Leonardo José Torres Berríos, presidió el procedimiento adjudicativo.¹⁴ Sometido el caso por las partes litigantes, el 29 de agosto de 2014, el DACo notificó la Resolución que hoy nos ocupa y que reza:

Ha lugar la querella. Se reconoce la ruina funcional en el apartamento 701 del querellante y se reconoce la Resolución de contrato del contrato de compraventa y de hipoteca. Dentro del plazo de veinte (20) días a partir de la fecha de notificación de la presente Resolución, la querellada Alturas del Bosque S.E., Arturo Madero Arboleda, Lema Developers and Associates S.E., y Doral Bank, solidariamente, relevarán al querellante Luis Francisco Murillo y María Luisa [Ramírez] Girona de la obligación del pago de hipoteca que afecta el apartamento [701] en el Condominio Alturas del Bosque, mediante carta de la institución bancaria correspondiente acreditando el relevo de pago, reembolsándoles todo lo pagado en gastos de cierre, depósito, y todas las mensualidades de principal e intereses.

Dentro del plazo de veinte (20) días a partir de la fecha de notificación de la presente Resolución, la querellada Alturas del Bosque S.E., Arturo Madero Arboleda, Lema Developers and Associates S.E., y United Surety & Indemnity Co. y Ossam Construction, Inc. limitado a la cantidad que se expone posteriormente en este acápite, solidariamente, pagarán al querellante Luis Francisco

¹² TPO 20 de noviembre de 2009, págs. 34-35.

¹³ Apéndice KLRA201500029, pág. 9 Determinación de Hecho 38.

¹⁴ La Junta Directiva del Condominio Alturas del Bosque compareció como parte indispensable, porque las reclamaciones de elementos comunes. TPO 20 de noviembre de 2009, pág. 18.

Nieves Murillo y María Luisa Ramírez Girona la cantidad de \$25,000 más la cantidad correspondiente al interés legal prevaleciente el 11 de julio de 2007 hasta el archivo en autos de la presente, más el interés legal correspondiente en caso de incumplimiento al plazo antes concedido. *La afianzadora United Surety & Indemnity Co. responde hasta el límite de la fianza de fidelidad Bond No. 06111579, emitida al amparo de la Ley Núm. 104, supra. Ossam [Construction, Inc.] responde a los querellantes solidariamente, hasta el límite de \$7,500 más una cantidad correspondiente al interés legal prevaleciente el 11 de julio de 2007 hasta el archivo en autos de la presente, más el interés legal correspondiente en caso de incumplimiento al plazo antes concedido.*

Dentro del plazo de veinte (20) días a partir de la fecha de notificación de la presente Resolución, la querellada Alturas del Bosque S.E., Arturo Madero Arboleda, Lema Developers and Associates S.E., United Surety & Indemnity Co. solidariamente pagarán \$4,500 a los querellantes por concepto de honorarios de abogado más el interés legal en caso de incumplimiento al plazo antes concedido. *La afianzadora United Surety & Indemnity Co. responde hasta el límite de la fianza de fidelidad Bond No. 06111579, emitida al amparo de la Ley Núm. 104, supra.*

Quedan disponibles todas las fincas emitidas por United Surety & Indemnity Co. vigentes al 24 de marzo de 2006 para corregir los defectos de construcción al amparo de la Ley Núm. 130, supra, y para las (sic) indemnizar por las deficiencias al amparo de la Ley Núm. 5 supra. Se sustituye al querellante por la junta de directores para la continuación de los procedimientos sobre los defectos reclamados en elementos comunes generales del condominio de infiltración de agua y sobre la condición relacionada con tubería de aguas usadas consolidándose en la Querrela 100037126.

Se apercibe a la parte querellada que, de no cumplir con lo ordenado en la presente Resolución, este Departamento podrá imponerle una multa administrativa de hasta diez mil dólares (\$10,000.00) y se tomará la acción legal correspondiente para el cobro de la misma. Además, se tomará conocimiento de las querellas incumplidas por ellos para iniciar el trámite de revocación de licencia bajo las disposiciones de la Ley Núm.104, supra. El pago de la expresada multa no le relevará de cumplir con todo lo ordenado en la presente Resolución. Este Departamento solicitará el auxilio del Tribunal de Primera Instancia para hacer cumplir la misma. Se ordena la desestimación contra RG Premier Bank.

(Énfasis en el original).

No conteste, Doral Bank instó una solicitud oportuna de reconsideración,¹⁵ que la Agencia acogió¹⁶ y a la que OSSAM se opuso.¹⁷ El 11 de diciembre de 2014, archivada en autos el día 12, el DACo dictó una Resolución en la que declaró *No Ha Lugar* el escrito del acreedor hipotecario.¹⁸

El dictamen administrativo fue recurrido por varios querellados, quienes interpusieron ante este foro apelativo los recursos de revisión judicial que a continuación señalamos.

KLRA201500029

El 9 de enero de 2015, USIC acudió ante nos y adujo que el DACo erró

... al determinar que USIC le es responsable a los querellantes, Luis Francisco Nieves Morillo y María Luisa Ramírez Girona, bajo el Fidelity Bond.

... al imponerle a USIC el pago de honorarios por temeridad a favor de los querellantes, Luis Francisco Nieves Morillo y María Luisa Ramírez Girona, bajo el Fidelity Bond.

... al congelar todas las fianzas emitidas por USIC para el proyecto Alturas del Bosque, bajo la Ley 130 y vigentes al 24 de marzo del 2006.

... al sustituir *motu prop[r]io* a los querellantes, Luis Francisco Nieves Morillo y María Luisa Ramírez Girona, por la Junta de Directores para la continuación de los procedimientos sobre defectos de construcción en elementos comunes del proyecto.

KLRA201500047

Por su parte, el 12 de enero de 2015, Doral Bank petitionó la revisión judicial de la determinación administrativa. Expuso que la Agencia incidió “al decretar y sostener la resolución del contrato de hipoteca entre el querellante y Doral”.¹⁹

¹⁵ Apéndice KLRA201500047, págs. 17-28.

¹⁶ Apéndice KLRA201500047, págs. 15-16.

¹⁷ Apéndice KLRA201500047, págs. 9-14. Alturas del Bosque, Lema y el señor Madero Arboleda se opusieron a este escrito y a la posterior réplica de OSSAM; Apéndice KLRA201500052, págs. 71-82; 108-111. OSSAM replicó; Apéndice KLRA201500052, págs. 83-107.

¹⁸ Apéndice KLRA201500047, págs. 1-8.

¹⁹ Debemos mencionar que el 15 de mayo de 2015, el licenciado Pedro López Adames, del Bufete Jiménez Seda & Archilla, renunció a la representación legal de Doral Bank, toda vez que el Comisionado de Instituciones Financieras cerró las operaciones del recurrente y designó a la Corporación Federal de Seguro de Depósitos (FDIC, por sus siglas en inglés) como síndico de Doral Bank y sus subsidiarias. La renuncia fue aceptada mediante

KLRA201500052

De igual modo, el 12 de enero de 2015, Alturas del Bosque, Lema y el señor Madero Arboleda recurrieron en conjunto, al amparo de la Regla 66 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones.²⁰ El 31 de marzo de 2016, los litigantes estipularon y sometieron la transcripción de la prueba oral; y el 28 de junio de 2016, estos recurrentes presentaron su alegato. Adujeron que el DACo erró

... al emitir la Resolución y Orden que aquí se solicita su revocación al descansar dicha Resolución y Orden en un error manifiesto de la apreciación de la prueba.

... al concluir, como cuestión de derecho, que al amparo del Artículo 1483 del Código Civil procede declarar un apartamento ruina funcional a pesar de que todas las imperfecciones alegadas han sido corregidas y/o son reparables.

... al concluir, como cuestión de derecho, que al amparo del Artículo 1077 del Código Civil procede declarar la rescisión del contrato de compraventa e hipoteca, toda vez que no existe en autos incumplimiento a una obligación principal del contrato.

... al descorrer, sin facultad alguna para ello, el velo corporativo de Alturas del Bosque, S.E. y responsabilizar al Sr. Madero y Lema en sus capacidades personales. En la alternativa, y sólo de entenderse que el DACO goza de tal facultad, erró el DACO al hacerlo sin cumplir el caso de autos con los requisitos sustantivos establecidos por el Tribunal Supremo de Puerto Rico para tan drástico y oneroso remedio.

la Resolución de 20 de mayo de 2015. En el citado pronunciamiento, ordenamos a la Secretaría de este Tribunal a incluir en las notificaciones al señor Jeffrey A. Sandell de la FDIC. Le concedimos un término de veinte días a Doral Bank para que anunciara nueva representación. De lo contrario, advertimos que el caso continuaría su procedimiento ordinario. A esta fecha, no ha comparecido.

²⁰ Regla 66 - Reproducción de la prueba oral

(A) Cuando se apuntare error en la apreciación de la prueba oral o que alguna determinación de hechos no esté sostenida por la prueba, y sea necesario recurrir a la reproducción de la prueba oral, la parte recurrente lo hará constar en moción por separado, presentada junto al escrito inicial de revisión. De no solicitarlo así la parte recurrente, las demás partes podrán efectuar igual solicitud dentro de diez (10) días contados a partir de la notificación del recurso de revisión.

(B) En dicha moción la parte interesada sustanciará y probará la necesidad de recurrir a la prueba oral, con vista a las determinaciones de hechos de la agencia o del (de la) funcionario(a), haciendo referencia a las cuestiones planteadas en la solicitud de revisión y al contenido de los testimonios específicos que se interesa utilizar. La omisión de cumplir con esta regla podrá dar lugar a que se declare sin lugar la moción. 76

(C) La reproducción de la prueba oral se hará conforme a lo estatuido en las Reglas 76 y 76.1 de este Reglamento, debiendo efectuar la agencia los trámites que corresponden al Tribunal de Primera Instancia.

4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 66.

Con el beneficio de la Transcripción de la Prueba Oral (TPO), así como con la comparecencia de los esposos Nieves-Ramírez, esbozamos el marco jurídico pertinente.

II

A

La revisión judicial de las determinaciones finales administrativas del DACo se realiza en virtud de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (en adelante, LPAU), Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, 3 L.P.R.A. §§ 2171 y ss.²¹ La LPAU dispone que la revisión judicial 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 de expediente;** y (3) **si las conclusiones de derecho son correctas, para cuyo escrutinio el foro revisor no tiene limitación alguna.** 3 L.P.R.A. § 2175.

Las determinaciones de hechos del ente administrativo se sostendrán si se basan en la evidencia sustancial que obra en el expediente, considerado en su totalidad. A esos fines, el concepto de “evidencia sustancial” ha sido definido por la jurisprudencia como aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión. JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo, 177 D.P.R. 177, 186-187 (2009); Ramírez v. Depto. de Salud, 147 D.P.R. 901, 905 (1999). Ello no requiere que a la luz de la prueba que obre en autos la decisión de la agencia refleje la única conclusión lógica a la que podría llegar un juzgador. Pero tampoco se considerará como correcta una determinación sostenida por un mero destello de evidencia. De todas formas, la parte que impugna judicialmente las determinaciones de hechos de una agencia administrativa tiene el peso de la prueba para demostrar que estas no están basadas en el expediente o que las conclusiones a las

²¹ La Ley Núm. 38-2017, Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, aprobada el 30 de junio de 2017, no aplica al caso, por ser posterior a éste.

que llegó la agencia son irrazonables. Rebollo v. Yiyi Motors, 161 D.P.R. 69, 77 (2004).

Por otro lado, **las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el foro revisor.** Los tribunales, como concedores del Derecho, no tienen que dar deferencia a las interpretaciones de las normas jurídicas que hacen las agencias administrativas. Olmo Nolasco v. Del Valle Torruella, 175 D.P.R. 464, 469-470 (2009). No obstante, es norma asentada que los tribunales no pueden descartar livianamente las conclusiones e interpretaciones de la agencia. Torres Santiago v. Depto. Justicia, 181 D.P.R. 969, 1002-1003 (2011). Por el contrario, deben dar gran peso y deferencia a las interpretaciones de los organismos administrativos de las leyes y reglamentos que administran. Incluso, en los casos dudosos, y aun cuando pueda haber una interpretación distinta de las leyes y reglamentos que administran, “la determinación de la agencia merece deferencia sustancial”. Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II, 179 D.P.R. 923, 940 (2010).

A base de lo dicho, los procedimientos y las decisiones de los organismos administrativos están cobijados por una presunción de regularidad y corrección. The Sembler Co. v. Mun. de Carolina, 185 D.P.R. 800, 821 (2012). Debido a ello, el criterio rector en estos casos será la razonabilidad de la determinación de la agencia luego de considerarse el expediente administrativo en su totalidad. Pagán Santiago, et al v. ASR, 185 D.P.R. 341, 358-359 (2012). El tribunal revisor, sin embargo, podrá intervenir con los foros administrativos cuando la decisión adoptada no está basada en la evidencia sustancial, o se ha errado en la aplicación de la ley, o cuando la actuación es arbitraria, irrazonable, ilegal o afecta derechos fundamentales. Caribbean Communication v. Pol. de P.R., 176 D.P.R. 978, 1006 (2009). En fin, la norma general establecida es que las decisiones de las agencias administrativas deben ser consideradas con gran deferencia por los tribunales apelativos, por razón de la experiencia y conocimiento

especializado de estas respecto a las facultades que se les han delegado.

JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo, *supra*, pág. 186.

B

El Departamento de Asuntos del Consumidor fue creado con el propósito de vindicar, proteger e implementar los derechos que le asisten a todos los consumidores y velar por sus intereses. Véase, Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, 3 L.P.R.A. § 341 y ss.; D.A.Co. v. Fcia. San Martín, 175 D.P.R. 198, 204 (2009); Suárez Figueroa v. Sabanera Real, Inc., 173 D.P.R. 694, 704 (2008). Entre las diversas facultades que la Asamblea Legislativa confirió al Secretario del DACo, a través de su ley orgánica, se encuentra el poder “atender, investigar y resolver las querellas presentadas por los consumidores de bienes y servicios adquiridos o recibidos del sector privado de la economía, y de conceder los remedios pertinentes conforme a derecho”. 3 L.P.R.A. § 341e(c); Rodríguez v. Guacoso Auto, 166 D.P.R. 433, 438 (2005).

Cónsono con este objetivo la Asamblea Legislativa delegó al DACo la autoridad para aprobar las reglas y reglamentos necesarios para proteger y vindicar los intereses de los consumidores. D.A.Co. v. Fcia. San Martín, *supra*, pág. 204. A tales fines, se creó el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos,²² el cual dispone todo lo relacionado a los procesos adjudicativos delegados a la Agencia. La referida reglamentación provee un procedimiento uniforme para la solución de las querellas presentadas ante el organismo administrativo y que el DACo está impelido a atender de una forma justa, práctica y flexible.

Además de las diversas delegaciones que la Asamblea Legislativa confirió al Secretario del DACo a través de su ley orgánica, el funcionario ejecuta las disposiciones contenidas en la Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada, Ley de la Oficina del Oficial de Construcción, 17

²² El Reglamento Núm. 8034, efectivo a partir del 13 de julio de 2011, es la reglamentación vigente. Sin embargo, hacemos referencia al hoy anulado Reglamento Núm. 6219, efectivo el 8 de noviembre de 2000, por ser ése el que regía los procedimientos al tiempo de los hechos que nos competen.

L.P.R.A. § 501 y ss., así como en la reglamentación promulgada por el estatuto. Dicho ordenamiento legal faculta a la Agencia a dirimir las **querellas presentadas por optantes o compradores de una vivienda, cuando el urbanizador o constructor de la vivienda ha incurrido en una práctica indeseable de construcción o ha violado alguna de las disposiciones de la Ley Núm. 130.** 17 L.P.R.A. § 511.

Dispone la referida sección:

Las acciones para exigir responsabilidades por vicios o defectos de construcción excepto aquellas que cualifiquen bajo la sec. 4124 del Título 31²³ caducan por el transcurso de dos años a partir del otorgamiento de las escrituras de compraventa.

Al radicar la querella, el querellante hará constar que ha requerido previamente al urbanizador o constructor que remedie la práctica indeseable de construcción o que cumpla con la disposición pertinente sin que éste lo haya hecho.

En la investigación, tramitación, adjudicación y disposición de las quejas y querellas que se traigan ante su consideración, bajo las disposiciones de este capítulo, el Secretario empleará todas las facultades y poderes que le han sido conferidos por las secs. 341 a 341[w] del Título 3.²⁴

Cuando la resolución, orden o decisión del Secretario sobre la querella se haya convertido en firme y final, éste notificará al fiador o al asegurador en caso de haberse prestado una fianza o seguro, para que éste entregue al querellante la cantidad necesaria para cubrir los gastos de reparación o corrección de los defectos de construcción, cuya cantidad haya quedado establecida como razonable en la decisión administrativa.

17 L.P.R.A. § 511.

En su parte pertinente, la Ley Núm. 130 define al *urbanizador* o *constructor* como la persona

que se dedique al negocio de la construcción en calidad de empresario o principal responsable de la promoción, diseño, venta, construcción de obras de urbanización para vivienda, o de la construcción en grande escala de viviendas, bien del tipo individual o multipisos. El término no incluye al corredor de bienes raíces, por lo cual éste no será responsable por los defectos de construcción de las viviendas construidas y cubiertas por este capítulo.

(...) Además, incluye a quien desarrolle parcelas o lotes de terreno en número mayor que el permitido como lotificación

²³ Artículo 1483, sobre la responsabilidad del contratista y del arquitecto de un edificio arruinado por vicios de construcción, que confiere una causa de acción a ejercitarse en un plazo de caducidad de diez años.

²⁴ Cita de la Ley Orgánica del DACo.

simple según las leyes y reglamentos de la Junta de Planificación o la Oficina de Gerencia y Permisos, o a quien construya casas o apartamentos para la venta, arrendamiento, u otro uso, en número mayor de veinte (20) como un solo proyecto. (...).

17 L.P.R.A. § 502(d). (Subrayado nuestro).

Dispone el estatuto que incurrirá en prácticas indeseables en el negocio de la construcción todo urbanizador o constructor que:

(a) Publique, haga publicar, o divulgue, en cualquier forma anuncios, declaraciones o informaciones en las que se tergiversen o exageren los términos bajo los cuales se puedan adquirir solares o unidades de vivienda u ofrezca informaciones o cálculos falsos o engañosos en cuanto al precio u otras condiciones para la adquisición de solares o unidades de vivienda.

(b) [...]

(c) Altere o modifique los planos de una vivienda o modelo aprobado por la Junta de Planificación y/o la Oficina de Gerencia y Permisos; Disponiéndose, que toda solicitud de enmienda a los planos o especificaciones del proyecto radicada ante la Junta de Planificación y/o la Administración de Reglamentos y Permisos deberá estar precedida de un aviso cursado por el urbanizador o constructor a los optantes y/o compradores, mediante correo certificado con acuse de recibo con por lo menos veinte (20) días de antelación a la radicación de las enmiendas allí solicitadas.

(d) [...]

(e) Deje de corregir un defecto de construcción en una vivienda según éste sea definido por el reglamento puesto en vigor por el Oficial de Construcción.

(f) No incluya en el contrato en que se transfiera, ceda o traspase, por cualquier motivo permitido, una urbanización en construcción, una cláusula en la que se haga constar quién asumirá las obligaciones frente a los compradores en caso de descubrirse defectos de construcción.

(g) [...]

(h) [...]

(i) [...]

17 L.P.R.A. § 509.

Por su parte, la Sección 10 del Reglamento Núm. 2268, según enmendado, aprobado el 17 de agosto de 1977,²⁵ establece que el tiempo

²⁵ El Reglamento Núm. 8070, efectivo a partir de 7 de octubre de 2011 es la normativa vigente. No obstante, al tiempo de instada la querrela, la reglamentación vigente era el Reglamento Núm. 2268. Éste fue enmendado por el Reglamento Núm. 7765, efectivo el 28 de noviembre de 2009., por lo

que el constructor o urbanizador tiene para reparar los defectos señalados por el comprador varía conforme el tipo de vicio, desperfecto o anomalía. Ante el incumplimiento por parte de los responsables a actuar, es sabido que la Asamblea Legislativa facultó al DACo a

vindicar los derechos de los consumidores, tal como están contenidos en todas las leyes vigentes, a través de una estructura de adjudicación administrativa con plenos poderes para adjudicar las querellas que se traigan ante su consideración y conceder los remedios pertinentes conforme a derecho; (...).

3 L.P.R.A. § 341e(d). (Énfasis nuestro).

C

La responsabilidad del contratista por vicios de construcción emana del Artículo 1483 del Código Civil de Puerto Rico, que reconoce diversas causas de acción, durante plazos distintos, según las causas de la ruina que generan el pleito. Dice textualmente esa disposición:

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 dirige, 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 de indemnización durará quince (15) años.

31 L.P.R.A. § 4124. (Énfasis nuestro).

Es decir, los plazos aplicables a los legitimados pasivamente, en una demanda incoada al amparo del Artículo 1483, dependen de la causa específica que ha generado los daños reclamados, a saber: **el contratista del edificio arruinado responde de los daños y perjuicios, si la ruina tuviere lugar dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción;** o quince años, si la causa de la ruina se basa en la falta de las condiciones del contrato. El arquitecto que dirigiere la construcción tendrá igual responsabilidad, por diez años, si la ruina se debe a vicios del suelo o de la dirección. El plazo decenal fijado para que se manifiesten los daños también se ha establecido como plazo de caducidad para que se inicie la acción. Por tal razón, la acción para reclamar indemnización por

los daños causados por los defectos de la construcción debe presentarse antes de que expire el plazo decenal, aunque el vicio se manifieste muy próximo a su conclusión. Rivera v. Las Vegas Dev. Co., Inc., 107 D.P.R. 385, 387-390 (1978).

En el contexto del primer párrafo del Artículo 1483, aun cuando determinados defectos provoquen la ruina de un edificio, ese estado no establece la responsabilidad absoluta del contratista, sino que el dueño o el legitimado para iniciar la acción tiene que demostrar que la “ruina” del edificio es el resultado de los vicios de construcción de la estructura y que éstos se manifestaron en el plazo de diez años “desde que concluyó la construcción”. Para reclamar indemnización por los daños y perjuicios sufridos, al amparo de este artículo, el promovente siempre tiene que demostrar que los vicios que exhibe la estructura construida ocasionan su ruina. Pacheco v. Estancias, 160 D.P.R. 409, 420 (2003); Rivera v. A & C Development Corp., 144 D.P.R. 450, 463 (1997).

En el caso que la acción se fundamente en el segundo párrafo de la disposición, por el incumplimiento de los términos y especificaciones del contrato de obra, para lo cual el plazo se extiende por quince años, el Tribunal Supremo ha expresado que es necesario probar que “la violación a una cláusula concreta del contrato o sus especificaciones fue la causa directa de la ruina del edificio” y “que tal falta fue la causa del accidente y no la falta de mantenimiento u otro acto u omisión imputable al propietario”. Federal Ins. Co. v. Dresser Ind. Inc., 111 D.P.R. 96, 107-108 (1981).

La doctrina legal sentada en Puerto Rico sobre el tema reconoce la existencia de cuatro tipos distintos de ruina que pueden afectar la solidez o utilidad de un edificio: (1) ruina total, cuando ella compromete la solidez o estabilidad del edificio; (2) ruina parcial, la que provoca el derrumbamiento de uno de los elementos estructurales del edificio, pero no la totalidad de este; (3) amenaza de ruina, que implica la degradación parcial de los elementos del edificio que, a su vez, compromete su solidez estructural o parte de esta; y (4) **la ruina funcional, que se configura**

cuando los vicios de los que adolece el edificio amenazan la seguridad pública o estabilidad del edificio, le causan un perjuicio grave al dueño, tornan la obra en impropia para el uso a que se le destina, o exceden las medidas de las imperfecciones que cabe esperar razonablemente en una construcción. La presencia de cualquiera de estas situaciones en una construcción produce el estado de ruina funcional. Pacheco v. Estancias, *supra*, págs. 420-421.

Para evaluar la naturaleza de los defectos alegados y determinar si están comprendidos dentro del término “ruina” al que alude el Artículo 1483, **el foro adjudicador debe examinar, caso a caso, la gravedad del defecto, las circunstancias en las que este se produce y el tiempo de su aparición.** Interstate Gen. Corp. v. Soto, 113 D.P.R. 298, 300 (1982).

Como mencionamos, el peso de probar que la causa de la ruina es el vicio de la construcción, o el incumplimiento de las condiciones del contrato, o un vicio del suelo o de la dirección, según sea el caso y el demandado, recae sobre el dueño de la propiedad o el legitimado activamente para incoar la reclamación. Rivera v. A & C Development Corp., *supra*, pág. 474. Ahora bien, esto no quiere decir que a él corresponda probar en qué consiste el vicio o la falta de cumplimiento, pues, **probada la causa u origen de la ruina, se crea una presunción *iuris tantum* de culpa o negligencia de parte de los constructores y arquitectos que ellos deben rebatir, a satisfacción del juzgador.** Roselló Cruz v. García, 116 D.P.R. 511, 519 (1985).

En síntesis, del marco legal que precede, surge como elemento indispensable para probar una acción fundada en el Artículo 1483 el efecto que tuvo el alegado vicio de construcción en el uso y disfrute de la propiedad afectada. El estándar no exige que se demuestre exactamente en qué consisten los vicios de construcción. Roselló Cruz v. García, *supra*, pág. 519. **Una vez el dueño de la obra presente prueba suficiente que demuestre la ruina del edificio, se activa la presunción de culpa, de negligencia o de ambas en contra del contratista, o de otros**

legitimados pasivamente, y corresponde entonces a éstos probar la inexistencia de la ruina o que ésta no le es atribuible. Pacheco v. Estancias, págs. 420-421. Esta presunción rebatible se basa en el interés público que inspira la norma del precitado artículo y en la dificultad probatoria si el perjudicado tuviese el peso de la prueba de la culpa del autor del daño. Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell, 117 D.P.R. 714, 728 (1986).

Por otra parte, y por razón del modo como se conciben y realizan las edificaciones de todo tipo por la industria de la construcción moderna, se ha ampliado en Puerto Rico el grupo de legitimados pasivamente por la causa de acción que emana del Artículo 1483. Entre tales legitimados pasivamente, **además del contratista y el arquitecto expresamente nombrados en la disposición, la jurisprudencia ha reconocido la figura del “promotor” del proyecto edificado, quien podría tener responsabilidad decenal en un grado comparable al contratista, al arquitecto y al constructor-vendedor.** Así se estableció en Acevedo Hernández v. C.R.U.V., 110 D.P.R. 655, 663 (1981).

En Acevedo Hernández v. Viñas Sorbá, el Tribunal Supremo estableció los **requisitos que debe reunir una persona natural o jurídica para concluirse que ha actuado en calidad de “promotor” en determinado negocio:** (1) **es un profesional de la construcción,** (2) **que concibe y organiza la construcción de la obra,** esto es, determina lo que desea hacer, adquiere el terreno, **contrata los profesionales que han de encargarse del diseño y ejecución de la obra,** se ocupa de las gestiones para financiar la obra y desempeña otras funciones administrativas, y (3) **organiza la construcción para que otros la adquieran, arrienden o gocen de otro derecho real sobre la misma.**

El promotor interviene en las relaciones contractuales que se crean con el otorgamiento de un contrato de ejecución de obra y es quien idea y promueve la obra y contrata a contratistas y arquitectos, para luego venderla a terceras personas, con un fin lucrativo. Es decir, el promotor se

dedica a realizar aquellas gestiones necesarias, dentro del negocio de la construcción, para conseguir la venta de casas, pisos o locales, a cambio de un beneficio económico. Acevedo Hernández v. Viñas Sorbá, 111 D.P.R. 633, 636-637 (1981).

D

Debemos mencionar que la Ley de la Oficina del Oficial de Construcción, Ley Núm. 130, supra, cobija los vicios de construcción no ruinógenos, en el contexto de los contratos de opción de compra y compraventa, en contra de urbanizadores y constructores de viviendas; mientras que el Artículo 1483, supra, atiende los remedios a favor del perjudicado por defectos ruinosos. Por tanto, la Ley Núm. 130 no desplaza el ordenamiento civil vigente, sino que protege a los compradores de residencias contra los defectos en la construcción que, por su naturaleza, no están dentro del alcance del Artículo 1483. Lo dicho es acogido en el propio estatuto que establece que nada en su interpretación debe entenderse como una restricción de los derechos concedidos en el Código Civil o cualquier otra ley. 17 L.P.R.A. § 517; véase, Pedro Juan Cabán Vales, Reflexiones sobre el régimen jurídico de los vicios no ruinógenos en el contrato de obra, 48 Rev. Jurídica U.I.P.R. 501, págs. 511-512, 516 (2014). Por consiguiente, en Puerto Rico convergen al menos dos plazos de caducidad aplicables en las causas de acción por vicios de construcción; a saber: dos años, al amparo de la Ley Núm. 130 para defectos no ruinosos; y diez años, al palio del Artículo 1483, para vicios ruinosos. Íd., pág. 521. También, en los casos apropiados, estaría disponible el plazo de seis meses de la acción de saneamiento por vicios ocultos, estatuida en el Artículo 1350 del Código Civil. Cód. Civil P.R. Art. 1350, 31 L.P.R.A. § 3801.

III

KLRA201500052

Las determinaciones impugnadas por Alturas del Bosque, Lema y el señor Madero Arboleda se refieren a la apreciación de la prueba del juzgador, la declaración de ruina funcional del apartamento, la resolución

de los contratos de compraventa e hipoteca y la improcedencia de descorrer el velo corporativa de las entidades jurídicas. Por su intrínseca relación, discutiremos los primeros tres señalamientos conjuntamente; seguido del cuarto.²⁶ Con ese propósito, citamos los enunciados que acogen los hechos probados por el foro administrativo, relacionados con estos querellados y con el contratista OSSAM:

[...]

4. Alturas del Bosque S.E. fue constituida mediante escritura [número] 61 el 8 de abril de 1999. Compareció el [señor] Arturo Maduro Arboleda como socio administrador y Lema Developers and Associates S.E. representado por el mismo [señor] Arturo Maduro Arboleda. Lema Developers and Associates ... participó activamente en el desarrollo y promoción del proyecto. (...)

5. El folleto [p]ublicitario establece que Lema Developers es el gerente general del Proyecto, Alturas del Bosque S.E., el Desarrollador, (...). En la misma página ilustra facilidades comunales de piscina y cancha de tenis que no se construyeron.

[...]

7. La coquerellada OSSAM [Construction, Inc.] ... fue la empresa contratada por Alturas del Bosque S.E. para edificar los módulos de los apartamentos del Condominio Alturas del Bosque. Esta posee licencia [número] LCC-0704 de Urbanizador y/o Constructor conforme a la Ley Núm. 130 de junio de 1967, según enmendada, y el Reglamento emitido a su amparo, en vigor desde el 16 de septiembre de 1977.

[...]

9. El Condominio Alturas del Bosque es un desarrollo de módulos de viviendas compuestas de cinco apartamentos en cada uno de ellos. Se conoce tal configuración como "Walk UP". El apartamento de los querellantes ubica en el primer nivel y se identifica con el número 701. (...)

10. El 19 de noviembre de 2001 se otorgó un contrato de ejecución de obra entre OSSAM y Alturas del Bosque S.E. Originalmente se pactó la construcción de 540 unidades en tres fases, a saber, 170 apartamentos en la Fase I, 180, en la Fase II, y 190 en la Fase III. De las 540 unidades, sólo 220 fueron construidas aumentando Alturas del Bosque, S.E. en 50 unidades la primera fase a un costo de incrementando de \$98,500 por unidad. Estos hechos motivaron una reclamación de ganancias dejadas de percibir entre OSSAM y Alturas del Bosque, S.E. (...). Dejó al Consejo de Titulares desprovisto de la construcción de tres parques pasivos como áreas recreativas representadas en los planos como parte de la Fase I y en el "brochure" entregado por el personal de ventas.

²⁶ La resolución del contrato de hipoteca se aborda en la Parte V sobre la revisión judicial KLRA201500047.

El testimonio del ingeniero Pierluisi estableció que estaban en espera de financiamiento para que las mismas puedan ser construidas en las fases posteriores. Atribuyó a condiciones no favorables del mercado la decisión de no continuar con la disponibilidad de financiamiento.

11. El 17 de enero de 2007 se seleccionó la Junta de Directores del Condominio mediante Asamblea, sin embargo, aceptaron la administración el 30 de abril de 2007 debido a los asuntos pendientes de atender y finalizar el desarrollador.

12. El apartamento del querellante ubica en el módulo número 7 de una línea de módulos de apartamentos enumerados desde el 1 al 8. Paralela a ellos, discurre una tubería sanitaria de 8 pulgadas donde descarga cada módulo compuesto de cinco apartamentos.

13. El plano PP1 sometido por la coquerellada establece que el apartamento de la parte querellante ubica en un nivel inferior a los demás del complejo con excepción al módulo 8. La tubería paralela deposita los desechos en un "manhole" de nivel inferior que comprende la línea de tubería hacia la planta trituradora de desechos sanitarios construida por los coquerellados Alturas del Bosque S.E. y que opera actualmente la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.

14. En cuanto a la junta asfáltica de los módulos de apartamentos, en mayo del año 2002, OSSAM identificó un problema de diseño en cuanto la junta asfáltica que ubica entre los módulos de apartamentos. Sometió a consideración de Lema y Alturas del Bosque S.E. un diseño alterno del *Roof / Wall Joint Cover* y la "junta asfáltica" en cumplimiento y excediendo las especificaciones de Código de Construcción. El diseño sometido fue aprobado por Alturas del Bosque S.E. y Lema el 31 de mayo de 2002.

15. Debido a las múltiples ocurrencias, identificaremos las áreas del apartamento en acorde al "Plot Plan" del apartamento utilizado en las Vistas en aras de uniformidad. Será denominada como la *pared divisoria* la que ubica entre el cuarto master del apartamento 701 que a su vez su extensión es a lo largo del apartamento y el apartamento 601.

16. El 30 de abril, en mayo, 2 de septiembre, todos los anteriores del 2004, el 20 de julio de 2007, mayo de 2008, y en enero de 2010, se infiltró y llenó de agua oscura y de mal olor el apartamento en los cuartos dormitorios y clóset proveniente de los receptáculos de electricidad y de teléfono o cable de la *pared divisoria del cuarto master*. Los querellantes presentaron ocho reclamaciones a Alturas del Bosque entre el 30 de abril de 2004 al 11 de febrero de 2005. La primera notificación escrita mencionando el salidero de aguas negras es el 1 de agosto de 2007. La primera mencionando la relacionada con el retorno de aguas usadas por el fregadero fue el 8 de julio de 2008.

17. El mes de mayo de 2004 hubo una infiltración de agua usada proveniente de un tubo de desagüe situado hacia el patio "este". La misma recoge el agua de los apartamentos superiores. El agua discurrió desde el tubo extremo por la pared del baño, por debajo de la bañera, cruzaba una pared interna hasta el baño ma[s]ter donde se acumulaba y en el

área debajo del aire acondicionado. Hubo seis eventos de la misma naturaleza hasta que OSSAM Construction pudo identificar el problema y reparar el mismo aproximadamente un año después de haber ocurrido el primer evento.

18. En las siguientes fechas el apartamento sufrió eventos de descarga de aguas usadas por el fregadero, el laundry y el baño; octubre 9 y 10 de 2005; diciembre 7, 8, 23, 24 y 25 de 2006; junio 20, 21; julio 23, 24, 25 y 27 de 2007; julio 8, 9 [de] febrero de 2009. Por el fregadero sucedieron eventos durante el mes de mayo, junio y julio de 2009. La relacionada con el 27 de julio de 2007, fue presenciada por el Ing. Pierluisi de Alturas del Bosque S.E.

19. Entre 2006 y 2008 varios plomeros fueron contratados por Alturas del Bosque mientras retuvo la Administración interina. No identificaron la causa del problema excepto que encontraron la sanitaria tapada con maderos o tablas cuando sucedió la relacionada al 23, 24 y 25 de diciembre de 2006. Estos estuvieron supervisados por el Ing. Félix Merced de Alturas del Bosque

20. Ante los eventos de lluvia el apartamento se ha visto afectado en dos ocasiones por infiltración de agua pluvial desde el exterior al interior del apartamento discurriendo desde el patio ubicado al "oeste" por la puerta principal e inundándose el apartamento. El personal de Alturas del Bosque S.E. intervino tratando de corregir los niveles. Sin embargo, continúan en nivel invertido afectando el drenaje del agua pluvial.

21. Ante la imposibilidad de solucionar el problema del apartamento, la parte querellante presentó su reclamación ante el Departamento el 11 de julio de 2008. Solicitaron entre los remedios, el reconocimiento del apartamento como una ruina funcional, más una compensación en daños y perjuicios.

22. Se realizó una nueva inspección del apartamento de los querellantes, lo que demostró la existencia [de] roturas de las tuberías pluviales ("bajantes") del módulo 601 donde ubica el apartamento de los querellantes, cuando salió agua por debajo del receptáculo de electricidad ubicado en *pared divisoria*.

23. OSSAM realizó reparaciones en las tuberías pluviales ("bajantes") del módulo donde ubica el módulo contiguo con números 601 hasta el 605. Otros módulos del proyecto fueron reparados por deficiencias similares. Se utilizaron cámaras para detectar las rupturas de dichos bajantes. Entre las reparaciones se destaca la existencia de perforaciones en los bajantes producto de la instalación de los marcos de las ventanas durante la construcción, dada la corta distancia entre la pared donde se ubica el marco y la tubería.

24. Se corroboró la integridad de la tubería luego de la reparación concluyendo que la misma fue exitosa. Sin embargo, anteriormente los querellados habían representado en el pasado que han encontrado las causas de las infiltraciones y de su reparación permanentemente. El agua atrapada en la *pared divisoria de los apartamentos* ha infiltrado humedad hacia el interior del apartamento en

deterioro de la pintura, estética y calidad de vida de los querellantes y sus hijos.

25. La parte querellante presentó en evidencia fotos de las infiltraciones y las pertenencias dañadas. Éstos relataron las angustias sufridas ante el desconocimiento de si su apartamento estaría infiltrado e inundado cada vez que llegaban a él.

26. Los querellantes en su testimonio describieron las consecuencias de las infiltraciones, humedad en las paredes, hongo y otros problemas del apartamento anteriormente mencionados. También relataron cómo han visto su inversión en el apartamento perderse por los vicios presentados. La incertidumbre sobre si se infiltra nuevamente o aparece algún vicio es algo que contempla cada vez que llega a su apartamento.

27. La situación creada inhabilitó a la parte querellante de arrendar o vender el apartamento, dada la responsabilidad legal y la de divulgar las condiciones que afectan el apartamento.

28. Doña María Ramírez Girona relató en un emotivo testimonio cómo los vicios del apartamento han perturbado su vida y la angustia que esto le produce como madre al atender a sus hijos menores de edad quienes se afectan ante las experiencias de las infiltraciones. También relató, las múltiples ocasiones en que su esposo y ella han tenido [que] mitigar la situación que afecta el apartamento debido a las infiltraciones y problemas de humedad. Se intensifican las angustias ante el hecho de sus hijos compartieron el cuarto dormitorio ya que los otros dos se afectaban.

29. Permanecen los querellantes en una expectativa de la ocurrencia de un próximo evento dado las múltiples ocasiones que le representaron que las condiciones de infiltración fueron reparadas y resurgían nuevamente.

30. Los querellantes desconocen el estado de la tubería sanitaria que discurre por el patio posterior de su apartamento. El 23 de julio de 2007 el vecino-residente del apartamento 301 notificaron a Alturas del Bosque lo siguiente: *“Desde el pasado viernes, se trabaja en el problema de la tubería sanitaria del condominio, en específico la que discurre en la parte posterior de las Torres 1 a la 8. Debido a lo antes mencionado, los apartamentos 701 y 801 se inundaron de aguas negras y estuvo a punto de desbordarse el “manhole” en nuestro patio. (...)”*.

31. OSSAM notificó al querellante que reconoce los inconvenientes causados por las aguas usadas, pero que su compañía no construyó dichos sistemas de descargue sanitario y recomendó que reclamara al desarrollador.

32. OSSAM realizó perforaciones en la junta asfáltica para la instalación de tubos con el propósito de capturar el agua que discurre por la junta asfáltica, drenar la misma y para intentar controlar las infiltraciones.

33. De primera instancia, la parte querellada relacionó la infiltración de agua por medio de la junta fría entre la *pared divisoria de los apartamentos por falta de mantenimiento*. Sin

embargo, en la querella 100036740 se desfiló prueba pericial que estableció que el volumen de agua que lograba infiltrar al interior del apartamento era una demasiada para que infiltrara por medio de la junta de expansión horizontal y vertical. Concluyó que el origen de la infiltración de agua provenía de los desagües pluviales que discurrían desde el techo del módulo de apartamentos donde ubica el apartamento del querellante.

34. Alturas del Bosque S.E. fungió como administrador interino del Condominio hasta el 30 de abril de 2007. OSSAM consignó para el registro que había notificado a Alturas del Bosque S.E. que *“la junta asfáltica requiere una inspección cada seis meses. de encontrar burbujeo, material despegado, agrietamiento, porosidad, descoloración, encogimiento, estiramiento, alteración y daño al material de sellado y/o cubierta de aluminio o de haber transcurrido dos años (lo que ocurra primero) la buena práctica recomienda remover completamente el material aplicado y secar el área. Se requiere aplicar material sellador nuevo a la junta en el área cuando la superficie esté completamente seca y que prevalezca de esta manera por lo menos 24 horas posterior a la instalación...”* (...)

[...]

36. Alturas de; Bosque S.E. no consignó para el registro haber realizado los mantenimientos recomendados por OSSAM en cuanto a las juntas verticales y las horizontales previamente construidos y entregados por OSSAM. Posterior a las radicaciones de las querellas, optaron por sellar con el producto “hydrostop” en la junta fría de los módulos afectados para evitar la introducción de agua pluvial.

37. Los querellados tuvieron amplia oportunidad desde la primera reclamación de los querellantes para reparar las infiltraciones de aguas. OSSAM nunca se opuso a corregir la junta asfáltica. Una vez tomaron conocimiento del origen de la infiltración por los bajantes, llevaron los actos conducentes para identificar las causas y corregir las perforaciones de los mismos evitando el agua pluvial infiltrando hacia el interior del apartamento por conducto de la junta asfáltica y los receptáculos eléctricos. Tomó aproximadamente cuatro años en reparar la condición de los bajantes permaneciendo sin corroborar el éxito o fracaso de la instalación de los tubos por la junta asfáltica para el drenaje del agua que pueda haber infiltrado.

38. Alturas del Bosque S.E. y Lema no consignaron para el registro el origen de la condición que afectó el patio del querellante en la tubería sanitaria e inundó los apartamentos 701 y 801. (...)

El Departamento emitió minuta de inspección de corroboración celebrada donde consignó lo siguiente: *“El 25 de octubre de 2008, las partes comparecieron a vista de inspección en las facilidades del Condominio Alturas del Bosque... (...)*

Se realizaron las pruebas en las tuberías de descarga pluviales correspondientes al módulo donde ubica el apartamento 701 del querellante Luis Nieves y/o María

Ramírez. La tubería frontal mostró fuga de agua con colorante. A esos efectos, el expediente respalda la reparación. Ossam se comprometió a su reparación y corroboración y a la verificación de la tubería aledaña del módulo donde ubica el apartamento 601”.

[...]

41. El expediente administrativo no contiene evidencia sustancial en cuanto al mantenimiento y reparación de la planta de tratamiento mientras Alturas del Bosque S.E. administró la misma. Tampoco ilustran la participación de los peritos sobre el origen o causa de la aparición de aguas usadas sanitarias o negras en el interior del apartamento. Se pudo identificar en detalle la configuración de las tuberías y es forzoso concluir que la infiltración de aguas negras dentro del apartamento requiere una entrada en retroceso que se origina posterior a la conexión de las tuberías de los apartamentos.

42. Se identificó que la tubería relacionada con el desagüe del fregadero está afectada por una “conva” o depresión irregular el cual dificulta el desagüe y facilita que la misma pueda obstruirse. Todos los peritos coincidieron que esta condición es reparable. El perito plomero Jean Pierre González realizó pruebas en la tubería de desagüe del fregadero el 15 de julio de 2009. Identificó varios desniveles de la tubería que ocasionaban, que el descargue de los fregaderos de los pisos superiores, retornaran y desbordaran por el fregadero del querellante. Aunque limpió la línea en varias ocasiones con una cinta metálica extendiéndola por 25 pies, la condición de desbordamiento continuó. Recurrió a desconectar el fregadero y poner un tapón en la tubería para evitar el desbordamiento. Estableció que para reparar el asunto requería romper el piso del apartamento desde el fregadero hasta la conexión con la línea principal replazándola con los niveles y especificaciones que requiere el plano.

43. El Ing. José Masso de Ossam Construction, Inc. estableció su disponibilidad para efectuar las reparaciones relacionadas con la tubería de desagüe del fregadero. El contrato de ejecución de obra de OSSAM no se relaciona con la compactación del terreno, sistema sanitario fuera de los módulos o la construcción de la planta tratamiento. Se relaciona con la tubería de desagüe dentro del apartamento.

Evaluadas las determinaciones anteriores, a base del análisis de la totalidad del expediente y el conocimiento oficial de otras querellas de residentes de Alturas del Bosque contra los mismos urbanizadores y el contratista y al palio del ordenamiento legal pertinente, el DACo sostuvo que tanto las infiltraciones al apartamento 701 como el retorno de aguas usadas constituyen defectos de construcción. Por la naturaleza del condominio, aunque algunos defectos recaen también sobre áreas comunes, los mismos se manifiestan en el interior de la unidad de vivienda.

Coligió la Agencia que el expediente no demuestra que los problemas de infiltración se hayan corregido. Lo dicho ocasiona que la vivienda se torne inhabitable.

El DACo concluyó que los querellados y recurrentes incumplieron, no sólo con la obligación de reparar satisfactoriamente los graves defectos dentro un término razonable, sino con el objeto del contrato, toda vez que no entregaron la unidad de vivienda según lo acordado en la escritura de compraventa. Este incumplimiento resultó en que el apartamento se tornó impropio para su uso y causó perjuicios insospechados a sus ocupantes, los que valoró en \$25,000. Al amparo de los poderes delegados por el estatuto habilitador y la causa de acción del Artículo 1483, supra, la Agencia decretó la ruina funcional del apartamento 701 y, consecuentemente, resolvió el contrato de compraventa. Según el criterio del DACo, los recurrentes no lograron rebatir la presunción de negligencia en su contra. Coincidimos.

El ingeniero civil Dennis González Sánchez, perito del matrimonio Nieves-Ramírez, declaró que “[pudo] ver que no tienen fregadero... la conexión del fregadero no la tienen. También observé un problema de... de humedad y hongos en la pared lateral, la que colinda con el apartamento 601 (...).”²⁷ El perito añadió lo siguiente, a través de los diferentes turnos de interrogatorio, dirigidos por los representantes legales de los esposos querellantes, la Junta de Directores, OSSAM y el de los recurrentes;

TESTIGO:

Entonces, fuimos al patio frontal. Estamos viendo lo que llaman el “clean out”, que es el registro sanitario de esa área. Y para empezar, nos dimos cuenta que está... que hay una... una... una pendiente invertida, porque estaba empozada el agua ahí en el “clean out”.

OFICIAL EXAMINADOR:

Continuamos... Vamos por parte. ¿Esa... esa... para que esté en el “clean out” de cuál, del patio frontal o el patio trasero?

TESTIGO:

Del patio frontal.

²⁷ TPO 20 de noviembre de 20089, pág. 393 (3-7).

OFICIAL EXAMINADOR:

Okay. Y entonces, ¿entiendo que ese “clean out” del patio frontal ahí fue que usted se refiere que vio como que estaba acumulada el agua?

TESTIGO:

Estaba lleno de agua. Sí. Cuando... ¿Si me permite?

OFICIAL EXAMINADOR:

Sí.

TESTIGO:

Al ser el final de la tubería lo que debe estar es libre de agua.

OFICIAL EXAMINADOR:

Es el final porque es el inicio.

TESTIGO:

Es correcto. Es correcto.

OFICIAL EXAMINADOR:

Mi mejor recuerdo es que hay dos “clean out”. Uno en el patio frontal y uno en la parte posterior.

TESTIGO:

Creo que sí. Sí, sí.

OFICIAL EXAMINADOR:

Y ahí usted vio el agua acumulada.

TESTIGO:

Es correcto.

OFICIAL EXAMINADOR:

Y a eso usted le atribuye un contra-declive.

TESTIGO:

Definitivamente. (...)

[...]

TESTIGO:

Exacto. Ponen el nivel allá y cuando nivelan, ¡pap! Ese es el mejor nivel del mundo, mejor que cualquier laser. Y eso, el agua acumulada en esa área indica que eso tiene agua; que están... el líquido está al revés.

OFICIAL EXAMINADOR:

Ingeniero, y cuando usted me habla de esa acumulación de agua, ¿usted pudo percibir, pudo medir de qué profundidad estaba acumulada? ¿Era una pulgada, dos pulgadas, era media pulgada, era un cuarto de pulgada de agua acumulada?

TESTIGO:

Eso tenía que tener por lo menos dos pulgadas y media a tres pulgadas de agua.

OFICIAL EXAMINADOR:

¿Y de cuánto... de cuánto es esa tubería?

TESTIGO:
Esa tubería...

OFICIAL EXAMINADOR:
El diámetro.

TESTIGO:
... es de cuatro.

OFICIAL EXAMINADOR:
¿Y usted me estaría diciendo que la mitad de la tubería tenía agua?

TESTIGO:
Se le estaba bastante lleno. Se observaba solamente de mirarlo; o sea, no había que siguiera buscar... de abrirlo se daba cuenta que estaba el agua ahí empozada.

OFICIAL EXAMINADOR:
Por eso. Pero usted me está diciendo que, si la tubería es de cuatro pulgadas, y usted entiende que la acumulación que había era como de dos, significa que entonces contra declive, o la inclinación a la inversa, era ascendente a dos pulgadas.

TESTIGO:
Sí, sí.

[...]

LCDA. RUPERTO:
¿Qué más observó?

TESTIGO:
... cuando estábamos ahí ocurrió una cosa que nos asustó, pero fue... si no fuera tan... tan grande el problema fuera hasta cómico ¿no? Estamos ahí, y mi hijo, que es ingeniero también, Dennis González Ramos, estaba tomando un retrato, y de repente vemos algo salir de ahí que nos sorprendió, porque estábamos viendo agua, y era una espuma que salió de momento que... por... por... pero era una bobería, pero nos sorprendió. Y era que estaba saliendo espuma por ahí.

Y entonces, yo le pregunto al señor Nieves, “¿Su esposa está lavando ropa o algo así?” Y me dice, “No, no”. Y fuimos allá a ver y no... no. Y chequeamos con varios apartamentos que... del señor arriba también y le preguntamos, y no... no encontramos quién era el que estaba lavando ropa, pero era una espuma que salió por ese “clean out” en ese momento.

OFICIAL EXAMINADOR:
Y cuando usted me dice que estaba lavando ropa, ¿es porque usted la relaciona con algún detergente?

TESTIGO:
Parecía como la espuma producida por una lavadora, o algo así.

OFICIAL EXAMINADOR:
Y ese “clean out”, ¿usted pudo verificar si... cómo discurría en el plano? ¿Si es individual o hay conexiones de otros apartamentos ahí?

TESTIGO:

Creo que es el "clean out" de los fregaderos y creo que... porque, si no me equivoco esa... él tiene dos líneas, dos líneas sanitarias que salen... pasan por su apartamento. Uno que coge los sanitarios de los otros apartamentos, y otro que coge el sanitario de él y los fregaderos de los otros apartamentos.

OFICIAL EXAMINADOR:

Y la que usted estaba... iba inspeccionando, ¿cuál de las dos era?

TESTIGO:

La del "clean out" de su apartamento.

OFICIAL EXAMINADOR:

¿Y cómo usted detectó eso de que era la de su apartamento?
¿Cómo usted está tan seguro de eso?

TESTIGO:

Porque está en los planos así.

OFICIAL EXAMINADOR:

Don Dennis, y si era de su apartamento, y la señora no estaba lavando ropa, ¿de dónde iba a estar esa espuma, de dónde iba a provenir?

TESTIGO:

Entiendo que sería de otro... de otro fregadero allá arriba alguien lavando platos, o algo así, que la espuma bajó por ese tubo y se... y se echó para atrás por... por la tubería. Al estar el declive al revés, en vez de salir y no ver los otros... salió hacia nosotros.

OFICIAL EXAMINADOR:

¿Pero no dice que ese "clean out" es individual del apartamento?

TESTIGO:

Sí. Pero si no me equivoco, esa tubería que es de ellos incluye el apartamento de ellos y los fregaderos de los otros apartamentos.

OFICIAL EXAMINADOR:

Entiendo. Hay dos "clean out". ¿En uno que recoge lo de arriba todo lo que no sean los fregaderos?

TESTIGO:

Exacto.

OFICIAL EXAMINADOR:

¿Y el de ellos, el que recoge lo de ellos más el fregadero de ellos?

TESTIGO:

¿Más los fregaderos de los otros apartamentos?

OFICIAL EXAMINADOR:

¿Más el "laundry" de ellos? ¿O el "laundry es aparte?

TESTIGO:

No. El "laundry" de ellos está conectado con el... debe estar conectado, por lo menos de lo que vi en los planos, con el general que coge...

OFICIAL EXAMINADOR:

Afuera. ¿Es individual?

TESTIGO:

Perdón, perdón. El de ellos debe estar con ese... con ese... con esa tubería...

OFICIAL EXAMINADOR:

¿Con ese registro?

TESTIGO:

Con ese registro.

[...]

OFICIAL EXAMINADOR:

Okay. ¿Qué más vio, don Dennis?

TESTIGO:

Entonces fuimos al... a un edificio que está a medio terminar como quien dice, en una montaña, que no se identifica el edificio, pero es dentro del complejo de... del... porque yo quería ver con respecto a las paredes en comunes, las paredes que unen edificio con edificio, si el problema que vemos en el apartamento de familia Nieves ocurría en otros apartamentos. Y pudimos ver que, efectivamente, donde hay una unión de apartamentos y una diferencia de nivel, ocurría la misma situación del hongo y el... y el... y las filtraciones y la humedad que ocurre en el apartamento del señor Nieves.

OFICIAL EXAMINADOR:

Entiendo que se está refiriendo a lo de la pared.

TESTIGO:

A la pared.

[...]

LCDA. RUPERTO:

Ingeniero, haciendo referencia, ¿verdad?, que estamos hablando de... usted estaba hablando de cuáles eran las causas o factores, no sé, como se le quiera llamar, a la razón por la cual esa pared tiene esa condición, que usted fue a ver, ¿qué más... qué más pasó?

TESTIGO:

Sí que menciono en el informe en el informe que la pared no se per... no se impermeabilizó. Y eso yo me dio cuenta por la gran cantidad de área que está con hongo y con agua. Si esa pared... Esa impermeabilización se hace normalmente con una pintura asfáltica. Y es buena práctica de la ingeniería que eso se... se pinte con eso antes de rellenar. Obviamente, con la... con la forma que se ve esa pared yo estoy seguro que eso no lo hicieron.

[...]

LCDA. RUPERTO:

Con respecto a esa situación de la filtración de la pared, ¿cuál ha sido su conclusión con respecto a eso?

TESTIGO:

Bueno, pude observar que el contratista, o el desarrollador, hizo un hueco en las paredes y puso como un tubo para drenar un poquito del agua que se está acumulando detrás de esas paredes. Pero es no va... no va a ser efectivo. Y eso, pues si no... si no lo corrigen sacando todo ese material que está mojado allá adentro, y no impermeabilizan esas paredes, y no arreglan el techo, el problema del "flashing", eso va a estar constantemente ahí. Eso no hay forma de arreglarlo de la manera que está así.

LCDA. RUPERTO:

Con respecto al problema de los patios que usted también ya ha mencionado, ¿qué conclusión usted llega con respecto a esa situación de los patios?

TESTIGO:

El patio demuestra que unas áreas no tienen declive necesario para sacar el agua, y van a tener que mejorar los 24 niveles del patio para... para que se pueda sacar esa agua.

LCDA. RUPERTO:

Con respecto a la... lo de las tuberías, ¿cuál fue su observación y cuál es su opinión?

TESTIGO:

Las tuberías tienen un problema conjunto; o sea, un problema doble. Tienen, número uno, un problema de que la tubería del señor Nieves, tanto por la observación mía ese día cuando vi el "clean out", como el video que me enseñaron, eso no tiene el declive correcto. Está lleno de agua. Así que ese es un problema que tiene. Ahora, eso no es el único problema que tiene. Porque el problema de declive no causaría el efecto de inundar... inundarse el 701 y el 501 el mismo día. Ese podría de ser... podría decir que era parte del problema del 701. Pero el declive... el problema de declive no afecta en nada el 501. Por lo tanto, hay otro problema más grande en este... en esto aquí, y es que hay un problema fuera del edificio con el sistema sanitario, y estoy hablando de las líneas sanitarias, los "manholes" y la estación de bombeo. En ese conjunto hay un problema bien grande que se están retornando las aguas.

LCDA. RUPERTO:

Ingeniero, le pregunto, de los planos que usted observó, ¿hay algún plano que fuera precisamente de las tuberías?

TESTIGO:

Sí, me dieron un plano. No se ve muy bien. Está un poquito borroso, pero me dieron un plano de la... del sistema sanitario.

LCDA. RUPERTO:

Okay. ¿Y también del sistema de las aguas del fregadero?

TESTIGO:

Bueno, todo eso está incluido en los planos de plomería.

LCDA. RUPERTO:

Okay. Según experiencia, o lo que usted ha observado, ese... esas tuberías, ¿se colocaron de acuerdo a lo que dicen los planos, a cómo están los planos ahí de la separación independiente de la tubería del señor Nieves y de los demás?

TESTIGO:

Cuando... cuando se... se colocan unas tuberías esas tuberías tienen que cumplir, no solamente con cualquier cosa que esté en los planos, sino los reglamentos de plomería y los estándares. Obviamente, yo no he hecho prueba para saber el declive que tenga esas tuberías. Pero, obviamente, al estar lleno de agua me doy cuenta que este declive está al revés. Por lo tanto, no están cumpliendo con ningún estándar de plomería que una tubería tenga... esté lleno de agua y que está al revés.

[...]

LCDA. RUPERTO:

Pues le pregunto, las condiciones en que usted ha podido apreciar que está ese apartamento, viendo todas las condiciones que ya usted nos ha descrito, ¿usted nos puede decir si ese apartamento está apto para... para que vivan las personas allí?

TESTIGO:

Yo he entregado más de cuatro mil unidades de vivienda aquí en Puerto Rico, tanto apartamentos como casas, y nunca he visto unas condiciones tan... tan horribles, tan... tan fuera de todo parámetro de construcción como esa casa, como ese apartamento.

OFICIAL EXAMINADOR:

Ingeniero, la pregunta que está en el registro es, ¿si se puede habitar?

TESTIGO:

Yo no entiendo que yo podría... Me hago la pregunta, si yo fuera con ese apartamento, así como está...

LCDO. DÍAZ:

Objeción, Vuestro Honor...

TESTIGO:

... a tratar de venderlo...

LCDO. DÍAZ:

... esa no es la pregunta, no es si él lo va a vivir.

OFICIAL EXAMINADOR:

Ingeniero, la pregunta es sencilla. ¿Usted entiende que tiene características de habitabilidad o no las tiene?

TESTIGO:

Absolutamente no.

[...]

LCDO. SÁNCHEZ:

Y en su experiencia de entregar cuatro mil casas, ¿usted alguna vez se ha enfrentado en casas que, luego de

construidas, resulta que una tubería en algún sitio no tiene el declive correcto?

TESTIGO:

Sí, pasa.

LCDO. SÁNCHEZ:

¿Y eso significa la ruina de la propiedad para siempre?

TESTIGO:

Eso... con una tubería así no necesariamente.

LCDO. SÁNCHEZ:

Unjú.

TESTIGO:

Eso... ese hecho nada más.

LCDO. SÁNCHEZ:

Okay. Entonces, ¿puede corregirse ese defecto, si fuera un defecto que tiene, verdad? Supongamos, que sí, que hay un... que el declive no es correcto en este apartamento y en esa tubería que usted observó en el video. ¿Puede el contratista corregirlo, el constructor?

TESTIGO:

Sí, podría romper el apartamento, sacar las losas...

LCDO. SÁNCHEZ:

¿El apartamento? Dígame qué exactamente romper...

TESTIGO:

Paredes.

LCDO. SÁNCHEZ:

... porque no va a tumbar paredes o...

TESTIGO:

Bueno, donde esté la tubería, y ellos, obviamente, saben mejor que yo exacto dónde fue que lo pusieron...

LCDO. SÁNCHEZ:

Exacto.

TESTIGO:

... habría que romper esa área ahí y meter la tubería de nuevo según la...

LCDO. SÁNCHEZ:

¿Con un declive adecuado?

TESTIGO:

Sí, sí, sí. Es reparable.

TPO 20 de noviembre de 2009, págs. 395-402; 406-407; 414-419; 423-424; 481-482.

Tal como esbozáramos, la declaración de ruina funcional procede cuando los defectos de construcción exceden lo razonable, causan un grave perjuicio y el edificio resulta inadecuado para el uso destinado. En

este caso, las únicas dos tuberías funcionales fueron reparadas luego de dos años de constantes reclamos. Por su parte, los defectos alegadamente reparables comprenden la destrucción parcial de pisos y paredes del apartamento para que se pueda rehacer lo mal hecho. De esa forma el DACo lo consignó en sus determinaciones. De hecho, sometido el caso ante la consideración de la Agencia, el matrimonio Nieves-Ramírez compareció ante el foro administrativo para informar sobre nuevas infiltraciones de aguas negras y malolientes acaecidas los días 15 al 18 de enero de 2010.²⁸ Esta infiltración ocurrió por el receptáculo de electricidad de la habitación matrimonial, ubicado en la pared divisoria con el apartamento 601. No nos alberga duda de que los defectos que adolece el apartamento constituyen un riesgo a la salud física y al disfrute y utilización de la propiedad, dado que los vicios exceden las medidas de las imperfecciones que caben razonablemente esperarse en una construcción.

Decretada la ruina funcional conforme el plazo decenal del Artículo 1483, supra, sin que se derrotara la presunción de negligencia, y probado el incumplimiento contractual al no entregar una vivienda en condiciones habitables ni reparar oportunamente los defectos reclamados, procede la resolución de las obligaciones contraídas; entiéndase el contrato de compraventa. Véase, Cód. Civil P.R. Art. 1077, 31 L.P.R.A. § 3052; De Jesús v. Ponce Housing Corp., 104 D.P.R. 885, 889-890 (1976).

Es sabido que nuestro marco doctrinal requiere el consentimiento, objeto y causa de los contratantes para la existencia de un contrato. Cód. Civil P.R. Art. 1213, 31 L.P.R.A. § 3391. De las cláusulas y condiciones de la Escritura Pública 172 de Individualización, Liberación de Hipotecas y Compraventa otorgada por Alturas del Bosque y el matrimonio Nieves-Ramírez surge que:

[I]a parte VENDEDORA y la parte COMPRADORA no conocen de defecto de construcción o vicio oculto en el momento de este otorgamiento, entendiéndose que la parte VENDEDORA, se compromete al saneamiento por evicción solamente. Acepta la parte COMPRADORA que los saneamientos por defectos o vicios ocultos serán

²⁸ Apéndice KLRA201500052, págs. 275-281.

responsabilidad, conforme a derecho, de los ingenieros, arquitectos y contratistas del proyecto CONDOMINIO "ALTURAS DEL BOSQUE", como también responderá la fianza pertinente radicada en el [DACo] para cada caso en particular. Acuerdan, además, de algún daño o vicio, en dicho caso, a lo máximo que podrá optar dicha parte COMPRADORA en calidad de daños, será a desistir del contrato de compraventa, reembolsándole la parte VENDEDORA, la suma pagada por la COMPRADORA, todo ello a tenor con lo dispuesto en el Artículo Mil Trescientos Setenta y Cinco (1375) del Código Civil de Puerto Rico.²⁹

La referida disposición establece que por los defectos ocultos

... [e]l comprador podrá optar entre desistir del contrato, abonándosele los gastos que pagó, o rebajar una cantidad proporcional del precio, a juicio de peritos.

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

Cód. Civil P.R. Art. 1375, 31 L.P.R.A. § 3843.

En este caso, Alturas del Bosque y los esposos Nieves-Ramírez acordaron la rescisión del acuerdo de compraventa por vicios ocultos. El matrimonio querellante y recurrido, sin embargo, solicitó a la Agencia como remedio que declarara la ruina funcional de la unidad de vivienda y ejercitó oportunamente la acción dentro del plazo decenal del Artículo 1483, supra. Examinado el expediente administrativo, colegimos que la conclusión de la condición de ruina funcional del apartamento encuentra apoyo en éste. Los continuos e impredecibles incidentes de infiltración en el apartamento 701 tornan la unidad en estado de ruina funcional. Del testimonio de los esposos Nieves-Ramírez surgió que las condiciones de la unidad no son aptas para habitarla.

Las alegaciones del matrimonio recurrido y las conclusiones de su perito se sostienen, sin que los querellados y recurrentes logran rebatir la presunción a favor de los esposos Nieves-Ramírez, quienes están afectados por los vicios graves de construcción que amenazan su salud y bienestar. Las determinaciones vinculantes se basan en las declaraciones de los testigos a los que la Agencia confirió entera credibilidad. El

²⁹ Apéndice KLRA201500052, págs. 557-558.

ordenamiento jurídico establece que, en el ejercicio de la revisión administrativa, las determinaciones de las agencias, conocedoras de las leyes que administran, merecen deferencia; y se sostendrán mientras el expediente administrativo, evaluado en su totalidad, las apoye con evidencia sustancial. Por tanto, procede el remedio concedido por el DACo de ordenar la devolución de toda suma de dinero pagada por concepto de la compraventa. El DACo no erró al dictar la ruina funcional de la unidad 701 y conceder los remedios solicitados.

Ahora bien, el foro administrativo excluyó a OSSAM de su responsabilidad como contratista frente a los esposos Nieves-Ramírez. Afirmó que el contratista “cumplió con la carga evidenciaría relacionada a su no intervención en la construcción de los sistemas de descargue sanitarios fuera de los módulos de viviendas”.³⁰ Tampoco intervino en el mantenimiento de la junta asfáltica, relacionada con la infiltración de la pared divisoria. Concluyó la Agencia que, como OSSAM no vendió el apartamento 701, no responde por las consecuencias inherentes a la resolución del contrato de compraventa. Es nuestro parecer, sin embargo, que el contratista debe ser incluido, pero con una responsabilidad solidaria reducida.

Las determinaciones de hechos probados números 7, 10, 14, 17, 18, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 42 y 43 previamente citadas vinculan al contratista con la construcción que resultó ruinosa. De los enunciados se desprende palmariamente que no todos los eventos del apartamento estuvieron relacionados con los sistemas de descargue exteriores ni la junta asfáltica, sino que hubo otras infiltraciones: pared, receptáculos eléctricos, sócalos, ventanas y fregadero. Es un hecho indubitado que OSSAM fue la compañía que erigió los módulos y los componentes del apartamento, incluyendo las tuberías internas.

LCDO. SÁNCHEZ:
Mire a ver la sección 3.

³⁰ Apéndice KLRA201500029, pág. 26.

TESTIGO:

Supervisión y construcción, y procedimiento de construcción.

LCDO. SÁNCHEZ:

Está en inglés, más o menos si pudiera traducir... No sé si todos... Vayan a la sección 3. Más o menos, decir a grandes rasgos qué dicen esos párrafos que siguen, son varias secciones 3.

TESTIGO:

Bueno, dice... Traducido al español.

LCDO. SÁNCHEZ:

Sí.

TESTIGO:

En español dice que el contratista supervisará y dirigirá la obra usando contratistas... o sea, los buenos... y prestando especial atención al contrato... al proyecto.

LCDO. SÁNCHEZ:

Okay. Pase a la otra. A la próxima página.

TESTIGO:

El contratista será responsable al dueño por los actos y omisiones de otros contratistas, subcontratistas, agentes y hasta empleados. El contratista será responsable... dice... en... por inspeccionar las partes del trabajo que haya realizado.

LCDO. SÁNCHEZ:

Okay.

TESTIGO:

Dice...

LCDO. SÁNCHEZ:

¿Algo más que usted entienda que deba señalar?

TESTIGO:

Bueno, que se supone que el contratista realice la obra de acuerdo a los estándares y las buenas normas de construcción.

TPO 4 de diciembre de 2009, págs. 219 (1-24); 220 (1-12).³¹

En representación de OSSAM, el ingeniero residente del proyecto, José Rafael Hernández González, indicó que la empresa se encargó de las estructuras de hormigón del proyecto y subcontrató el resto de los trabajos, en referencia “[t]odo lo que va dentro de lo que es concreto”.³² El testigo fue quien se encargó de coordinar los trabajos con los subcontratistas de OSSAM, incluyendo las labores de plomería del apartamento 701 y su

³¹ Véase, Apéndice KLRA201500052, págs. 166-172.

³² TPO 2 de diciembre de 2009, pág. 99 (21-23).

supervisión. El subcontratista de la plomería fue Dynamic Plumbing.³³ Sin embargo, valga aclarar que cuando el ingeniero comenzó labores en el proyecto, ya la construcción del módulo siete estaba finalizada.³⁴ Reconoció que, para el 23 de julio de 2004, los esposos Nieves-Ramírez reclamaron el problema de las filtraciones y otros catorce defectos.³⁵

Testificó lo siguiente:

TESTIGO:

Que tiene problemas con el apartamento que tiene agua saliendo de una de las paredes, de los receptáculos específicamente.

LCDO. DÍAZ:

Unjú.

TESTIGO:

En ese momento fui para el apartamento con el superintendente para atender la situación al momento.

LCDO. DÍAZ:

¿Si nos puede explicar lo que percibió usted mediante sus sentidos cuando llegó al apartamento?

TESTIGO:

Sí. Cuando llego al apartamento, pues había agua en el piso del cuarto “master” y del cuarto... eh... del cuarto... eh... del clóset... “walking closet” como se le llama, del mismo cuarto “master” y el cuarto que estaba... todo lo que estaba contiguo a esa pared había agua saliendo por los receptáculos. Esa agua era color negro.

LCDO. DÍAZ:

Unjú.

TESTIGO:

No eran aguas sépticas porque era agua... era... color negra, no aguas negras.

LCDO. DÍAZ:

¿Sabe usted a qué obedece el color negro de esa agua?

TESTIGO:

Sí. Entre medio de la pared de ese apartamento y la pared del próximo apartamento que está contiguo hay un espacio de alrededor de una pulgada que se... se pidió, según los planos de construcción, que se proveyera una... lo que se llama una felpa asfáltica o una junta asfáltica, que es un panel color negro hecho de material asfáltico. Y el color negro obedecía a que el agua pasaba por medio de esa felpa, como eso es permeable, un panel permeable, pues cogía el color del asfalto de eso, y a eso obedecía el color negro o “brown” oscuro.

³³ TPO 2 de diciembre de 2009, pág. 23 (7-15); 86 (19-24); 87; 97-98 (1).

³⁴ TPO 2 de diciembre de 2009, pág. 100 (8-21).

³⁵ TPO 2 de diciembre de 2009, pág. 37 (10-15). Véase, Apéndice KLRA201500052, págs. 524-525.

[...]

LCDO. DÍAZ:

¿El documento hace reseña sobre la actuación tomada?

TESTIGO:

Sí.

LCDO. DÍAZ:

Con relación en particular a la reclamación de la entrada de agua que usted nos describió anteriormente, ¿cuál fue la acción tomada de acuerdo a este documento?

TESTIGO:

De acuerdo a este documento se hicieron unos agujeros a... entre medio de las dos paredes que dividían los apartamentos, el apartamento 701 y 601, para desaguar el espacio que había entre las dos paredes, a manera de... de mitigar lo... lo que estaba ocurriendo.

LCDO. DÍAZ:

Le pregunto, ¿si el documento porta alguna manera en que sepamos que el titular de la propiedad quedó bajo el conocimiento de la acción tomada?

TESTIGO:

Sí.

LCDO. DÍAZ:

Okay. ¿De qué manera podemos enterarnos, de acuerdo al documento?

TESTIGO:

De acuerdo al documento el... el... el dueño del apartamento pone sus iniciales en acción tomada, pone la fecha en que se realizó la... la corrección. Y aparte de eso, a lo último del documento pone su firma y la fecha como que se realizaron todos los trabajos que aparecen en este listado.

LCDO. DÍAZ:

¿La fecha del documento cuál es, si usted es tan amable?

TESTIGO:

21 de julio del 2004.

TPO 2 de diciembre de 2009, págs. 38-44.

El testigo estuvo en el proyecto hasta agosto de 2004, por lo que no le constan los otros incidentes ni las misivas cursadas por el matrimonio Nieves-Ramírez en agosto de 2004, enero y agosto de 2007 y julio de 2008.³⁶ Sobre los agujeros en la pared colindante, el testigo declaró:

LCDA. LEISECA:

¿Quién fue la persona encargada de hacer los dos agujeros en ambos extremos de la felpa, según dice aquí?

³⁶ TPO 2 de diciembre de 2009, pág. 49.

TESTIGO:

Obreros, o sea, empleados de allí. Específicamente... bueno, superintendente con dos auxiliares, con dos... este... obreros.

LCDA. LEISECA:

¿Y recuerda quién fue... quién fue... quiénes fueron las personas específicas?

TESTIGO:

No.

LCDA. LEISECA:

No recuerda.

TESTIGO:

No.

LCDA. LEISECA:

¿No recuerda, aparte del superintendente, si hubo más personas o quiénes eran las personas que estaban allí?

TESTIGO:

Sí, habían (*sic*) más personas.

LCDA. LEISECA:

¿Pero recuerda quiénes eran esas personas?

TESTIGO:

Sí recuerdo de dos empleadas de limpieza.

LCDA. LEISECA:

No recuerda... Aparte de esas dos empleadas de limpieza no recuerda los nombres de las demás personas que estuvieron allí y hicieron los trabajos.

TESTIGO:

No, los obreros cambian tanto que no.

LCDA. LEISECA:

¿Usted vio el procedimiento cuando se le hicieron estos dos agujeros?

TESTIGO:

Sí.

LCDA. LEISECA:

¿Por qué se le hicieron estos dos agujeros? ¿Cuál era el propósito?

TESTIGO:

Yo consulte el problema con los... con mis superiores...

LCDA. LEISECA:

Unjú.

TESTIGO:

Y mi superior sugirió, en este caso el Presidente, José F. Massó...

LCDA. LEISECA:

Unjú.

TESTIGO:

... sugirió que le hiciéramos esos dos agujeros para seguir desahogando el agua que caía ahí en lo que se encontraba el... la raíz del problema, que en aquel caso era la primera vez que se veía.

LCDA. LEISECA:

O sea, ¿que este caso fue la primera vez que se vio en el condominio Alturas del Bosque?

TESTIGO:

Sí, sí.

LCDA. LEISECA:

¿Usted tiene conocimiento de otros apartamentos entonces que sí presentaron el mismo problema?

TESTIGO:

Luego de eso sí, luego de ese caso.

LCDA. LEISECA:

Luego de ese caso.

TESTIGO:

Unjú.

LCDA. LEISECA:

Se hizo el procedimiento. ¿Se hizo alguna prueba para ver si se había corregido definitivamente el problema?

TESTIGO:

No.

LCDA. LEISECA:

¿No se hizo ninguna prueba?

TESTIGO:

No. En ese día no. Se empezó con eso.

LCDA. LEISECA:

En ese día solamente se hicieron los dos agujeros y ya.

TESTIGO:

Para poder hacer una prueba habría que saber de dónde viene el problema...

LCDA. LEISECA:

No.

TESTIGO:

... o presumir. Y se estaba investigando.

LCDA. LEISECA:

Se estaba investigando y no se sabía de dónde...

TESTIGO:

No.

LCDA. LEISECA:

¿Y todavía a ese momento no se sabía de dónde venía...

TESTIGO:
No.

LCDA. LEISECA:
... el problema?

TESTIGO:
No.

LCDA. LEISECA:
Usted trabajó con la compañía entiendo que hasta el...¿Hasta qué fecha trabajo con Ossam?

TESTIGO:
Hasta agosto del 2004, no puedo precisar el día.

LCDA. LEISECA:
Okay. Y para la fecha en que usted cesó sus funciones con Ossam, ¿usted adquirió conocimiento a qué se debía esa condición de humedad, ese defecto de humedad?

TESTIGO:
No.

LCDA. LEISECA:
¿No?

TESTIGO:
Cuando yo salí de ahí todavía no se sabía.

TPO 2 de diciembre de 2009, págs. 81-85.

Por su parte, el ingeniero Carlos Javier Hernández González de OSSAM indicó que estuvo a cargo de la construcción de las unidades de vivienda de Alturas del Bosque desde octubre de 2005 hasta noviembre de 2007.³⁷ El testigo declaró acerca de las inundaciones del apartamento desde el exterior y las acciones tomadas para su reparación. Finalmente, Jaime Enrique Costas Abreu, supervisor de proyectos de OSSAM, declaró sobre la inspección de las tuberías pluviales.

El querellante Nieves Murillo declaró sobre su interacción con el contratista OSSAM:

LCDA. RUPERTO:
Okay. Y entonces que... Y usted estaba hablando... cuando le interrumpí estaba hablando de lo que había pasado con respecto a las paredes de que habían ido a repararlas, pero que todavía pues...

TESTIGO:
Mire, allí...

³⁷ TPO 2 de diciembre de 2009, 113 (9-14); 114 (18-24); 115 (1-4).

LCDA. RUPERTO:

... seguía el mismo problema.

TESTIGO:

... allí ... allí han ido, y por lo menos mi mejor recuerdo, han abierto una vez la pared con... viendo si era un tubo que venía desde arriba hacia abajo y se liqueaba el agua. Y luego rompieron uno de los receptáculos para ver si algo estaba ahí o qué pasaba ahí, porque si salía por ahí el color marrón pues tenía que estar el problema ahí, y rompieron la pared. Y luego, pues dijeron que lo habían arreglado perfectamente y se fueron.

LCDA. RUPERTO:

¿Usted recuerda, más o menos, para qué fecha se hizo esa reparación?

TESTIGO:

Yo le podría decir que fue entre el 2004... yo diría que no fue inmediato de haberle avisado a esta gente de... de Ossam haber avisado. Yo diría que fue como dentro del año... o sea, dentro del año ellos fueron allí; o sea, dentro del año estuvieron allí. Y luego posteriormente otra vez que pasó el suceso se les fue notificando verbalmente, porque nosotros estamos todo el tiempo en el proyecto y ellos estaban allí también.

LCDA. RUPERTO:

¿A quién usted le notificaba?

TESTIGO:

Pues me parece que el señor que está aquí Hernández... habían (*sic*) varios que a mí se me... Mire, allí nos hacían turno. Uno venía, otro se iba. Habla con aquél, vente para acá. Mire, allí habían (*sic*) cuatrocientos empleados seguros y... Vente para la caseta. Mire, nosotros nos cansamos de visitar casetas, avisar, llamar. Mire, eso era todos los días. Y teníamos el problema del agua que no se sabía que entraba. Teníamos ahora el problema de la pared. Y así estuvimos, por lo menos, hasta el 2005, porque yo recuerdo todos esos sucesos que ocurrieron, porque después en el 2005 fue la primera inundación que vino de aguas negras por todo el apartamento. Porque es una cosa que nosotros llegamos un viernes a mi apartamento para cambiarnos, para ir a una actividad esa noche que teníamos con mis estudiantes, y mire, nosotros abrimos ese apartamento con mis hijos y nos quedamos en estado de "shock"; o sea, pero estado de "shock", tú sabes. Yo decía, pero, ¿qué es esto? ¿Qué pasó aquí? Todo el apartamento... pero una peste, un olor horrible; que según recuerdo la fecha es 9 de octubre del 2005, fue la primera inundación. Y nosotros nos quedamos perplejos. ¿Y qué hacemos ahora? ¿Qué es esto? Y fuimos a todas las habitaciones, todas llenas, pero mire, era una cosa que uno venía y metía los pies y se te mojaban. O sea, no era una cosa que tú dijeras, bueno puedo caminar en puntillas. No, no. Es que te mojabas completamente. O sea, una cosa que no tenía... Yo decía... Y fuimos habitación por habitación y estaba todo inundado, todo. Y entonces, ¿pues qué hicimos? Fuimos a donde el guardia de seguridad, porque es viernes, a ver quién nos podía auxiliar. Fueron hasta el apartamento para verlo los guardias de seguridad. Porque en todo momento que ha habido todas las inundaciones que hemos

podido ir a donde el guardia y notificarle, ellos han venido. Y todos han estado allí presentes y han dicho, "Mire, esto es increíble". Ellos mismos se han quedado...

LCDO. DÍAZ:

Objeción, Vuestro Honor. Lo que dice el guardia es por prueba de referencia.

OFICIAL EXAMINADOR:

Seguimos. Está consignada la objeción, licen.

TESTIGO:

Bien. Pues nosotros dentro... lo que nosotros pensamos, dijimos, ¿qué le habrá pasado al apartamento? Pues vamos a limpiarlo. Porque, lógicamente, ¿qué vas a hacer? Lo primero es salvar los muebles, salvar lo que puedes, ver qué es lo que pasa, porque lo que piensas es que tienes dos nenes pequeños; y por lo menos, dentro de ese techo yo tengo que acomodarlos. Limpiamos como pudimos hasta las cuatro o cinco de la mañana con esos niños allí que los tiramos en una cama, diciéndoles que no iba a pasar nada. Limpiamos las habitaciones. Creímos que habíamos limpiado el apartamento, porque se había ido el fenómeno.

LCDA. RUPERTO:

¿Usted puede describir qué... cómo era esa inundación?

TESTIGO:

Mire, eso salió por todos los... Mire, salió por la bañera, salió por el lavadero, salió por un agujero que hay para botar el calentador por si se va el agua. Y luego tienes el "sink"... el... el fregadero de la cocina, todo eso saliendo agua por todos los sitios. Y no era un agua que saliera constante como una cascada, era como que acumulándose, espeso, poco a poco; y así, pues estaba acumulado todo. Lo limpiamos, pensamos que se había ido todo, nos acostamos a dormir. Mire, la pesadilla más grande del mundo. Cuando mi esposa y yo, que estábamos cansados, nos hemos levantado otra vez, mire, casi... yo no sé ni qué pensar. Nosotros dijimos esto no puede ser posible. O sea, otra vez el apartamento otra vez, pero lleno de porquería otra vez. Tres días estuvimos así.

LCDA. RUPERTO:

Cuando usted dice lleno de porquería, ¿a qué usted se refiere?

TESTIGO:

Mire, aquello lo primero es que tiene un mal olor, aquello es como una letrina. O sea, el olor de una letrina es olor bien repelente. Es como si usted tuviera un baño o un inodoro que no lo han destapado en buen tiempo; pues no sé. Y orín. Tú sabes, una mezcla de tantas cosas ahí uno... Mire, yo nunca había tenido una sensación de oler algo tan desagradable como eso. Y mire, créame, yo he estado en establos de caballos, he estado en vaquerías, he estado en otros sitios del mundo entero oliendo diferentes olores y esto era... esto no tenía ningún olor que tú dijeras, "Mira, puedo soportarlo". Era insoportable, era insoportable. Y nosotros tuvimos después que comprar máscaras y guantes por seguridad. Y cada vez que venía el episodio ponte quantitos, ponte la mascarita. ¿Los nenes están bien? Y mire, eso nos condicionó a nosotros, le voy a decir... A nosotros nos ha

condicionado esta situación de estos señores, durante estos largos cinco años, que yo he tenido que estar criando a mis hijos en ese apartamento. No es posible que la... unos hijos que es "teenager" se ha criado en ese apartamento viendo litigios, malas caras, gente que dice que va a arreglar. ¿Cuándo son las áreas recreativas? ¿Usted sabe todas las cosas que he tenido que decirles a ellos para decirles que todo se va a arreglar? Y estos señores que están aquí presentes no les ha importado nada y teniendo una licencia profesional.

LCDO. DÍAZ:

Objeción, Vuestro Honor, eso es una expresión del querellante.

TESTIGO:

No importa.

OFICIAL EXAMINADOR:

Se consigna. Continúe.

TESTIGO:

Sí, sí. Pues mire.

LCDA. RUPERTO:

Nos estaba hablando de la... ese primer suceso...

TESTIGO:

Pues ese primer suceso nos condicionó a nosotros a buscar auxilio dentro de Alturas del Bosque y decirles verbalmente, "Mira, nosotros sufrimos una inundación. ¿Qué rayos está pasando?" O sea, mira, tenemos el patio, tenemos ahora esto, tenemos la pared. O sea, nosotros no estamos pintados allí. Yo estoy pagando una hipoteca. Y entonces, uno paga a fin de mes a todo el mundo y cumplir con las responsabilidades. Y entonces, allí uno que no puede traer familia, uno no puede hacer nada con una duda de que si eso va a ocurrir o no va a ocurrir. Y luego, la actitud de estos señores que son de Ossam, y los que estuvieron allí en el "field" era que sí se va a arreglar, lo vamos a arreglar y ya iremos. Cógelo con calma.

LCDA. RUPERTO:

Y le pregunto, porque volvió a mencionar que ya tenía el problema del patio, el problema de la pared. El problema de la inundación del patio, al día de hoy, ¿se ha solucionado?

TESTIGO:

No, no. ¿Cuál? ¿El de la pluvial?

LCDA. RUPERTO:

La que usted mencionó que el patio se inundaba. Sí, la pluvial.

TESTIGO:

No, no. Eso sigue igual. O sea, hubo una inundación en el 2007; y esa agua, otra vez, se metió dentro. O sea, los niveles del patio siguen en el mismo problema.

LCDA. RUPERTO:

Y le pregunto...

TESTIGO:

Se resolvió... se resolvió el problema del agua que entraba dentro del apartamento, porque un día apareció alguien de Ossam o algo así y dijo, "Ya yo sé cuál es el problema". Rompieron una pared, que al día de hoy no la han arreglado, arreglaron un tubo que supuestamente bajaba de yo no sé dónde, del lateral hacia el patio, que está ahí retratado, los mismos señores que fueron lo... los peritos en la... ahora en el verano que fueron dijeron, "Mira, ¿tú ves esa pared cómo está?, asimismo se quedó y no volvieron más. Porque arreglaron el problema y lo averiguaron, parece que les pasaba en otro apartamento. Vinieron, ya sabemos lo que es, y arreglaron el sistema. Y ahí se quedó sin... ni le pusieron el empañetado ni lo pintaron.

LCDA. RUPERTO:

Y cuando arreglan el problema usted se refiere, que nos dijo horita que la inundación de... que estaba cerca de los baños...

TESTIGO:

Exactamente. Esa no volvió más. Pero ellos tardaron casi dos años en averiguar qué era lo que le pasaba a esa cosa allí.

LCDA. RUPERTO:

Y con respecto a la pared, que había indicado anteriormente que todavía... que tenía filtración, ese problema al día de hoy, ¿está resuelto?

TESTIGO:

Mire, eso no está resuelto; y de hecho, nosotros tomamos medidas de no... O sea, nosotros inutilizamos el "master room" porque eso está... Mire, toda esa sección hacia abajo que se ve el pie, eso entra agua ahí y se ve claro. Y eso se ha pintado tres veces y siguen saliendo las mismas manchas. "Primer" le hemos puesto. Nada. La misma mancha. Todo se ve que ese pie ahí pasa algo, porque está lleno de humedad. Luego, las manchas de que hay agua bajando ahí también, se ven las marcas saliendo del receptáculo. Y en otro cuarto hay... toda esta pared, toda esta pared así llena de hongos. O sea, que también...

LCDA. RUPERTO:

Cuando usted dice el otro cuarto, ¿a qué cuarto se refiere?

TESTIGO:

El cuarto que está paralelo... o sea, que está contiguo con esa pared de frente al "master room".

LCDO. DÍAZ:

Vuestro Honor, la pared llena de hongo no forma parte de la querella.

TESTIGO:

Sí, pero se declaró el hongo.

OFICIAL EXAMINADOR:

Consignado su comentario, licenciado.

LCDO. DÍAZ:

Gracias.

OFICIAL EXAMINADOR:

Entiendo que... ¿Su comentario va dirigido a qué, a dónde?

LCDO. DÍAZ:

Vuestro Honor, que no se enmiende la querrela por la prueba, porque esa alegación no forma parte de la querrela que estamos en el día de hoy.

OFICIAL EXAMINADOR:

Yo creo que la... la solicitud de la querrela es mucho más amplia de lo que dice en ese sentido... no se está quejando del hongo (inaudible).

LCDO. DÍAZ:

Por eso. Tiene...

OFICIAL EXAMINADOR:

Estamos claros.

LCDO. DÍAZ:

Es una reclamación específica que tiene que haberse hecho.

OFICIAL EXAMINADOR:

Por eso. Y él no lo está reclamando. Él lo que está diciendo es que la pared tiene hongos.

LCDA. RUPERTO:

Exacto.

LCDO. DÍAZ:

Unjú.

OFICIAL EXAMINADOR:

Seguimos, jóvenes.

TESTIGO:

Pues, pues...

LCDA. RUPERTO:

Y la pregunta para volver a retomar el tema fue que, si al día de hoy esa pared por donde se filtraba el agua, que usted había indicado anteriormente, ¿si al día de hoy está corregida?

TESTIGO:

No. Eso no está corregido. De hecho, ellos le metieron unos tubitos por el lado, se inventaron unos tubitos para sacarle el agua o que fuera de la pared, que allí están colgando los tubitos esos, unos respiraderos como para hacer algo que hicieron. Pero eso está allí que se nota que todavía el agua se acumula. Y de hecho, ha salido... el color ese marrón ha salido varias veces, de hecho. Eso... en mayo del 2008 salió otra vez. O sea, que eso ha estado constantemente ahí saliendo.

[...]

LCDA. RUPERTO:

¿Y qué fue lo que usted dijo que sí se solucionó?

TESTIGO:

Que... solamente el problema que se solucionó fue del patio del este, del que da para el... el... el bosquecito, en ese patio,

pues pasaba agua por las bañeras, y de esa bañera inicial de visita pasaba a través de la pared y la losa y entraba al baño del “master”, y de ahí se filtraba por debajo de la bañera y iba hasta la esquinita dentro del “master”. Y eso estuvo ahí casi... casi un período de dos años. Y luego un día llegaron allí, “Mira, ya encontré cuál es el problema. Déjame entrar.” Fueron, rompieron afuera, le pusieron ahí no sé qué, porque ellos trabajan allí en su área. Y luego, posteriormente, ya no volvió más a tener ese problema del patio de la filtración hacia el interior.

TPO 29 de noviembre de 2009, págs. 56-69.

El DACo también creyó las declaraciones de la señora Ramírez Girona, quien “relató cómo los vicios del apartamento han perturbado su vida y la angustia que esto le produce como madre (...)”. La querellante se expresó sobre las veces que han tenido que mitigar la situación de infiltraciones y la expectativa en que vive ante una nueva ocurrencia, “dado las múltiples ocasiones que le representaron que las condiciones de infiltración fueron reparadas y resurgían nuevamente”.³⁸

En cuanto a OSSAM, la Agencia concluyó que la compañía construyó “los módulos de apartamentos que posteriormente infiltraron agua, a consecuencia de la perforación de los bajantes pluviales y el desbordamiento de aguas por el fregadero de los demás fregaderos del módulo por los desniveles de la tubería interior”.³⁹ Sin embargo, sólo lo condenó a pagar a los querellantes la suma de \$7,500 por los daños y perjuicios causados. Ello, porque determinó que el contratista no diseñó los módulos en los niveles decrecientes, sin drenaje para que el agua atrapada pudiera discurrir fuera de la junta asfáltica. No nos convence.

Bajo la disposición civil que impone responsabilidad al contratista por los vicios de construcción,⁴⁰ OSSAM, empresa contratada por Alturas del Bosque para edificar los módulos,⁴¹ debe responder. El contratista —si bien no tuvo que ver en la compactación del terreno ni la construcción del

³⁸ Apéndice KLRA201500029, pág. 6, Determinaciones de Hechos 28-29.

³⁹ Apéndice KLRA201500029, pág. 27.

⁴⁰ En lo pertinente, el Artículo 1483 de nuestro ordenamiento civil dispone que es al *contratista* del edificio arruinado sobre quien recae la obligación de responder por los daños y perjuicios; siempre y cuando, el ejercicio de la causa de acción no esté caducada. Véase, Cód. Civil P.R. Art.1483, 31 L.P.R.A. § 4124.

⁴¹ Véase, Determinación de Hecho número 7, Apéndice KLRA201500029, pág. 5. Además, Apéndice KLRA201500052, págs. 134-145; 146-197.

sistema sanitario fuera de los módulos ni la de la planta de tratamiento— al construir los edificios e instalar sus componentes, a través de sus subcontratados, sí intervino con los desagües pluviales y las tuberías de desagüe dentro de los módulos y del apartamento. Relacionado con lo anterior, la Agencia consignó que la infiltración de aguas provenía de los desagües pluviales que discurrían desde el techo del módulo de apartamentos, donde ubica la unidad de los esposos querellantes. El expediente administrativo también fundamentó que la infiltración de aguas negras dentro de la unidad requería de una entrada en retroceso que se originó luego de la conexión de las tuberías de los apartamentos. Se identificó, por ejemplo, una condición reparable en el desagüe del fregadero, el cual estaba afectado por una “conva” o depresión irregular, que dificultaba el desagüe y facilitaba su obstrucción.⁴² Así, pues, OSSAM no puede desligarse de su responsabilidad decenal y procede su inclusión entre los obligados solidarios, aunque de forma reducida. Al reconocer que no participó en el diseño, construcción ni mantenimiento del sistema sanitario que provocó las inundaciones de aguas negras, su responsabilidad solidaria será de un veinte por ciento. Por tanto, modificamos la Resolución para adicionar a OSSAM como responsable solidario en un veinte por ciento, junto con Alturas del Bosque y Lema, como los responsables en la restitución de las prestaciones

Finalmente, en cuanto al error de imputar responsabilidad directa al señor Madero Arboleda, como resultado de descorrer el velo corporativo de Alturas del Bosque, S.E., debemos dar la razón, en parte, a los comparecientes, en relación con el señor Madero Arboleda, pero no respecto a Lema.

Luego de reiterar las sostenidas violaciones de los recurrentes, quienes indubitadamente incurrieron en prácticas indeseables, el DACo enunció:

Quien invoca las limitaciones de responsabilidad que le confiere el ordenamiento, tiene que poner al foro adjudicador

⁴² Determinaciones de Hechos 33, 41-43, Apéndice KLRA201500029, págs. 7, 9-10.

en posición de las condiciones que le impidió cumplir y no haber incurrido en ilicitud. El expediente no respalda una participación por parte de los socios en torno a ello. Más aún, ante las alegaciones en su contra encontradas probadas en el desfile de prueba, es forzoso concluir que la parte querellada por su conducta no es acreedora de la presunción que el ordenamiento le reconoce a las partes, *la Buena F[e]*.

Consiguientemente, negó reconocer la ficción jurídica y la limitación de responsabilidad y responsabilizó solidariamente a las sociedades especiales y al señor Madero Arboleda. Entendemos que esta determinación no es cónsona con el ordenamiento jurídico. Veamos.

La sociedad es “un contrato por el cual dos o más personas se obligan a poner en común dinero, bienes o industria con ánimo de partir entre sí las ganancias”. Cód. Civil P.R. Art. 1556, 31 L.P.R.A. § 4311.⁴³ Cuando la operación de un negocio es liderada por más de un propietario, se entiende que existe una sociedad. Linden Dev. v. De Jesús- Ramírez, 175 D.P.R. 647, 658 (2009). La sociedad especial, por su parte, constituye una modalidad de la sociedad civil, con incentivos contributivos para el desarrollo de determinadas actividades económicas, que entre otras incluyen la construcción. Cód. Rentas Internas P.R., 13 L.P.R.A. § 30551.

Conforme con el ordenamiento civil general, los socios de una sociedad especial —con las siglas S.E. después de su nombre y creada al amparo del derogado Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994— disfrutan de una responsabilidad limitada y “no serán responsables con su patrimonio personal más allá de su aportación a la sociedad especial por las deudas y obligaciones de la sociedad, en caso de que el patrimonio social no alcance para cubrirlo”. Cód. Civil P.R. Art. 1589, 31 L.P.R.A. § 4372. Esta característica de la sociedad especial la acerca al beneficio de las corporaciones, que gozan de su propia personalidad jurídica y patrimonio, distintos a los de sus accionistas, independientemente que éstos sean personas naturales o jurídicas. DACo v. Alturas Fl. Dev. Corp. y otros, 132 D.P.R. 905, 924 (1993). Claro está, al igual que ocurre con las

⁴³ El Código de Comercio también define el concepto *sociedad* como el contrato “por el cual dos o más personas se obligan a poner en un fondo común bienes, industria o alguna de estas cosas, para obtener lucro...”. Cód. Comercio P.R. Art. 95, 10 L.P.R.A. § 1341.

corporaciones, la sociedad especial podría verse privada de ese beneficio si se descorre su velo corporativo.

El velo corporativo podría descorrerse en las instancias en que un accionista o un grupo reducido posee la mayoría o totalidad de las acciones, de tal forma que puede ejercer un dominio absoluto; y se pueda pensar que el ente jurídico carece de dirección o existencia propia. Carlos Díaz Olivo, Corporaciones, Tratado de derecho corporativo pág. 127 (Colombia 2016). “Se plantea que, si los propios accionistas tratan a la corporación como una prolongación de su persona e intereses particulares, no pueden pretender que el ordenamiento y terceras personas la traten como un ente totalmente separado e independiente”. Íd.

No obstante, la realidad es que las personas jurídicas sólo pueden actuar a través de personas naturales. Por tanto, “lo que tiene importancia y consecuencia jurídica (...) es que [la] actuación de [los] directores en beneficio del patrimonio corporativo [sea] un esfuerzo corporativo y no uno personal. Pretender lo contrario equivaldría a descorrer el velo corporativo. **Esto solamente se justifica cuando la personalidad corporativa se utilice para ‘derrotar la política pública, justificar la inequidad, proteger el fraude o defender el crimen’**”. (Énfasis nuestro y citas omitidas). Sucn. Santaella v. Srio. de Hacienda, 96 D.P.R. 442, 451-452 (1968); véase, además, Srio. Departamento de Asuntos del Consumidor v. Comunidad San José, Inc., 130 D.P.R. 782, 798 (1992).

En fin, la doctrina dicta que al desgarrar el velo corporativo se sujeta el patrimonio de los accionistas para imponerles responsabilidad directa, toda vez que el ente jurídico opera como un mero artificio, instrumento o *alter ego*. Ahora bien, **la aplicación de este principio es excepcional** y dependerá de los hechos y las circunstancias específicas del caso a la luz de la prueba presentada DACo v. Alturas Fl. Dev. Corp. y otros, supra, págs. 925-926. **Esa carga probatoria ha de ser robusta y recaer sobre quien pretende descorrer el velo**. Díaz Olivo, supra, pág. 120; González v. San Just Corporation, 101 D.P.R. 168 (1973). Por lo tanto, **el**

proponente debe demostrar que “(i) existe tal identidad de interés y propiedad que la corporación y la persona de sus accionistas se hallen confundidas; y (ii) que los hechos sean de tal naturaleza que el sostener la ficción de la corporación derrota la política pública por equivaler a sancionar la utilización de la corporación para perpetuar un fraude o promover una injusticia o ilegalidad”. (Énfasis nuestro). Díaz Olivo, supra, págs. 120-121; DACo v. Alturas Fl. Dev. Corp. y otros, supra, pág. 925.

El Tribunal Supremo ha afirmado que en los casos de corporaciones en las cuales una persona natural es el único accionista, el juzgador deberá ser cauteloso en el escrutinio de la prueba. Cuando la concentración de control e información en una sola persona puede dar lugar a que estas corporaciones sean fácilmente utilizadas para fines ilegítimos, **el mero hecho que una persona sea el único accionista de una corporación no autoriza la imposición de responsabilidad individual.** Íd., pág. 926. A modo de ejemplo, el Tribunal Supremo ha esbozado los criterios que otras jurisdicciones han considerado al determinar si ha existido o no una separación adecuada entre la corporación y su accionista, para fines de desgarrar el velo corporativo: “(1) el control del accionista sobre los asuntos corporativos, (2) el trato de los activos de la corporación como activos personales, (3) el retiro irrestricto del capital corporativo, (4) la mezcla de activos personales con activos corporativos, (5) la estructura de capital inadecuada de la corporación, (6) la falta de récords corporativos, (7) inobservancia de formalidades corporativas, (8) la inactividad de los demás oficiales y directores, (9) la práctica de no declarar dividendos, (10) la presentación pública del accionista como personalmente responsable por las obligaciones de la corporación, y (11) el manejo de la corporación sin atención a su personalidad independiente”. Íd., pág. 928, n. 3.

En el caso presente, los querellantes no solicitaron descorrer el velo corporativo ni presentaron evidencia para aplicar la doctrina de manera excepcional. La decisión administrativa no contiene ningún elemento

probatorio que afirme que la organización especial se utilizó para fraude o ilicitud. En el expediente hay ausencia de prueba robusta a esos efectos. Sin embargo, el DACo resolvió no reconocer la responsabilidad limitada de Alturas del Bosque, aunque la Resolución se limita a consignar que el señor Madero Arboleda se dedica a la industria de la construcción de viviendas. Ello, mediante las sociedades especiales Alturas del Bosque, S.E. y Lema, en las que compareció como socio administrador y representante, respectivamente. Valga decir que Alturas del Bosque, S.E. se constituyó el 8 de abril de 1999, mediante escritura pública, y contaba con la licencia⁴⁴ y las fianzas que impone la ley.

Entendemos que, en el caso de autos, el foro administrativo erró al invertir la carga probatoria sobre los querellados, cuando correspondía a los querellantes alegar y probar con evidencia robusta las circunstancias que ameritaban desgarrar el velo corporativo.⁴⁵ La decisión de desgarrar el velo, pues, no se sustenta en el expediente.

No obstante lo anterior, como hemos resuelto, el expediente administrativo sí respaldó las alegaciones de la pareja de esposos afectada. Por tanto, Alturas del Bosque, S.E., como vendedor de una unidad ruinoso, y Lema Developers and Associates, S.E., como gerente general del proyecto, junto con OSSAM, sí responden solidariamente ante el matrimonio Nieves-Ramírez. El remedio concedido de resolver el

⁴⁴ TPO 4 de diciembre de 2009, págs. 211 (23-24); 212 (1-3).

⁴⁵ En la Sentencia de 29 de febrero de 2012, de los casos consolidados KLRA201000052 y KLRA201000055, un panel hermano determinó correcta la decisión de descorrer el velo corporativo de Carrión Court Ocean Corp. y responsabilizar directamente al señor Madero Arboleda, presidente y agente residente de la entidad, toda vez que no existía un expediente de licencia ni fianzas a nombre de la corporación dedicada a la construcción.

En fin, Carrión Court no presentó evidencia de que tuviera la licencia de desarrollador ni que tuviera la fianza que requiere la Ley, para garantizar la corrección de defectos a los compradores de vivienda, además no corrigió los defectos de construcción, con ello incurrió en una práctica indeseable de la construcción. Como administrador interino tampoco salvaguardó los derechos del Sr. Soto. De otro lado, para efectos de la Ley 130, el Sr. Madero también responde como urbanizador ya que el permiso de construcción del Condominio Carrión Court lo identifica como dueño (primario).

Bajo las circunstancias antes expuestas actuó correctamente el D.A.Co. cuando impuso responsabilidad al Sr. Arturo Madero sobre las obligaciones de la corporación, ya que era necesario para evitar alguna actuación ilegal, como las antes descritas o fraudulenta o para evitar alguna clara inequidad que perjudicara a los compradores de vivienda.

Sentencia, págs. 45-46.

contrato de compraventa y ordenar la devolución de las prestaciones no queda alterado al rechazar descorrer el velo de los entes jurídicos.

Resumimos. Al decretarse la ruina funcional, procede la acción resolutoria del contrato de compraventa. Como parte de la restitución, sostenemos el remedio adecuado de pagar al matrimonio Nieves-Ramírez el importe íntegro de su inversión, incluyendo la deuda hipotecaria asumida para financiar el precio del apartamento. Esta obligación, no obstante, recae sobre los urbanizadores y el contratista, y como resolveremos más adelante, sin perjuicio del derecho real de Doral Bank o su sucesor y causahabiente en la acreencia hipotecaria.

IV

KLRA201500047

La Resolución impugnada comprende las siguientes determinaciones de hechos que aluden a la entidad bancaria recurrente:

[...]

5. (..) Doral Financial Corporation otorgó el financiamiento interino y HF Mortgage Bankers concediendo el financiamiento permanente. (...)

[...]

44. Inicialmente Doral Bank fue incluida a los procedimientos como el acreedor hipotecario que financió la compraventa del querellante. Ante las condiciones que afectaron la habitabilidad del apartamento el querellante no continuó con los pagos hipotecarios. Acto seguido, Doral inició acción legal en cobro de dinero y ejecución de hipoteca (civil Núm. KCD2008-108I (508)) recayendo sentencia en rebeldía el 19 de junio de 2008 a favor de Doral Bank h/n/c HF Mortgage Bankers. La parte querellante solicitó el relevo de la misma declarándose favorablemente por el Tribunal de Primera Instancia a pesar de haber presentado una Apelación. Doral recurrió en oposición al Tribunal de Apelaciones solicitando que se deje sin efecto la sentencia del Tribunal de Primera Instancia.

45. Siendo la controversia Judicial una que incida con el recurso en el foro administrativo, el Departamento mediante orden de Mostrar Causa solicitó de Doral las razones por la cual el Departamento no deba implementar los recursos legales disponibles para que cese de su acción legal. Oportunamente Doral compareció informando el desistimiento sin perjuicio de la acción legal en contra de los querellantes.

46. El Departamento advino en conocimiento que Doral otorgó el financiamiento interino para la construcción del

módulo del querellante. El Departamento ordenó que los expedientes relacionados a la construcción de la planta de tratamiento estuvieran disponibles a las partes. En varias ocasiones la representación de la parte querellante y de la Junta de Directores no tuvieron éxito en acceder a los expedientes. El Departamento no tuvo acceso a los documentos relacionados con las certificaciones de los ingenieros envueltos en el proceso.

A base de lo anterior, y en lo que concierne a Doral Bank, el DACo concluyó “que el expediente administrativo nos obliga atemperar y flexibilizar las normativas contractuales reconociendo la resolución del contrato [de hipoteca]”.⁴⁶

Reza la Orden, en lo pertinente:

Ha lugar la querella. Se reconoce la ruina funcional en el apartamento 701 del querellante y se reconoce la Resolución de contrato del contrato de compraventa y de hipoteca.

Dentro del plazo de veinte (20) días a partir de la fecha de notificación de la presente resolución, la querellada Alturas del Bosque S.E., Arturo Madero Arboleda, Lema Developers and Associates S.E. y Doral Bank solidariamente relevará al querellante Luis Francisco M[o]rillo y María Luisa [Ramírez] Girona de la obligación del pago de hipoteca que afecta el apartamento [701] en el Condominio Alturas del Bosque, mediante carta de la institución bancaria correspondiente acreditando el relevo de pago, rembolsándoles todo lo pagado en gastos de cierre, depósito, y todas las mensualidades de principal e intereses.

[...] (Énfasis en el original, subrayado nuestro).

Inconforme con este proceder, Doral Bank recurre y alega que la Agencia erró al decretar la resolución del contrato de hipoteca entre la extinta institución financiera y los esposos Nieves-Ramírez. Tiene razón.

De entrada, es meritorio señalar que Doral Bank no impugna la determinación administrativa de declarar la ruina funcional del apartamento 701 y que aquí hemos confirmado; sino únicamente la decisión que, según su entender, frustra su acreencia real.

⁴⁶ En la Resolución que declare *No Ha Lugar* la solicitud de reconsideración el DACo reiteró los fundamentos en la doctrina *Rebus Sic Stantibus* y en que Doral Bank era anunciante del proyecto residencial.

Como se sabe, el ordenamiento jurídico establece que, **en los casos en que se ha decretado la ruina de un edificio**, la medida de los daños materiales

(...) debe seguir la pauta económica provista por el Código Civil para **resolución de las obligaciones, debiendo el contratista pagar al dueño de casa el importe íntegro de su inversión y gastos en el inmueble arruinado, con abono de intereses al tipo legal y liberarlo de toda obligación hipotecaria constituida o asumida por el comprador para financiar el precio de la vivienda**. En acción recíproca, el comprador dueño de casa devolverá a la constructora título de propiedad sobre el inmueble, libre de todo otro gravamen que no sea el constituido en garantía del precio.

De Jesús v. Ponce Housing Corp., 104 D.P.R. 885, 889-890 (1976). (Énfasis y subrayado nuestro).

La liberación de la obligación hipotecaria, sin embargo, no se realiza mediante la resolución del contrato de hipoteca. Ello, porque **la responsabilidad decenal del Artículo 1483, supra, no se extiende a la institución financiera, aun cuando ésta haya intervenido en el financiamiento interino de la obra. C.R.U.V. v. Torres Pérez, 111 D.P.R. 708, 711 (1981)**. Por tanto, **una vez resuelto el contrato de compraventa por causa de una ruina, lo que procede es la restitución de las prestaciones con sus intereses**.⁴⁷ Dicho remedio no incide adversamente sobre el derecho del acreedor hipotecario, que no ha incurrido en incumplimiento, ni ha participado en la construcción, ni promovido la venta de las propiedades.

En el presente caso, la única alegación en la querrela del matrimonio Nieves-Ramírez contra Doral Bank era el cese y desiste de la ejecución de hipoteca. Durante el proceso adversativo ante la Agencia, el Banco estuvo representado por la licenciada Annette Ramírez López de Victoria, quien al inicio de los procedimientos consignó que las gestiones de cobro de los pagos de la hipoteca cesaron. En respuesta, el Oficial Examinador expresó

⁴⁷ Art. 1255. Contratantes se restituirán cosas que fueron materia del contrato

Declarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses, (...).

Cód. Civil P.R. Art. 1255, 31 L.P.R.A. § 3514.

que, entonces, Doral Bank continuaría en el caso como *parte con interés* y quedaba al arbitrio de la abogada excusarse del proceso; y así lo hizo.⁴⁸ En esa previa locución, la licenciada Ramírez aclaró que la institución bancaria ofreció el financiamiento interino.⁴⁹ A petición de DACo, Doral Bank proveyó los nombres de quienes intervinieron con la construcción de los sistemas sanitarios, así como del encargado de su inspección. Además, solicitó la desestimación de la querrela en cuanto a su representado.⁵⁰

Del examen de la prueba oral y de los hechos probados, no surge evidencia sobre la participación de Doral Bank en la construcción ni en la venta de las unidades, más allá de ofrecer el financiamiento interino de la obra. Asimismo, el expediente está huérfano de prueba conducente a demostrar que Doral Bank haya quebrantado alguna de sus obligaciones contractuales con el matrimonio Nieves-Ramírez. Por tanto, es forzoso concluir que el remedio en favor de los deudores hipotecarios no se extiende a la resolución del contrato de hipoteca entre éstos y la institución financiera, que sólo se adhirió a sus actividades económicas usuales. Consecuentemente, procede la revocación de la rescisión del contrato de hipoteca. Claro, mientras no se libere el gravamen hipotecario, los querellantes no quedan liberados de su obligación. Alturas del Bosque, Lema y Ossam, en un veinte por ciento, tienen que satisfacer la acreencia hipotecaria, conforme con los términos y condiciones acordados por los recurridos Doral Bank al otorgar la escritura pública que grava el apartamento 701.

⁴⁸ TPO 20 de noviembre de 2009, págs. 26 (7-24); 27 (1-24); 28 (1-24); 29 (1-7); 35 (3-6).

⁴⁹ Doral Bank, haciendo negocios como HF Mortgage Bankers, compareció al otorgamiento de la Escritura Pública 172, como acreedor hipotecario y tenedor de los pagarés de las hipotecas del proyecto. Apéndice KLRA201500052, pág. 546.

⁵⁰ TPO 20 de noviembre de 2009, págs. 8 (23-24); 9 (1-3); 11 (1-24); 12 (1-13); 29 (9-16). La Constructora Minillas, Inc. se encargó del "site", "air work", y "sanitary system"; Professional Power Services, del "sanitary pump station". Ramón de León, de Customs Homes, fungió como inspector del Banco.

V

KLRA201500029

En lo que respecta a la compañía fiadora, que no compareció a los procedimientos, aunque sí lo hizo su principal, Alturas del Bosque S.E., la Agencia recurrida determinó probado lo siguiente:

[...]

8. [USIC] afianzó la construcción de los apartamentos por el 2% del precio de venta. La fianza 04100259 se emitió conforme al Art. 8 de la Ley Núm. 130, supra. El Departamento tomó conocimiento de sus registros para acceder la información de la fianza y de las licencias de Urbanizador y Constructor.

[...]

35. [USIC] emitió fianza de fidelidad BOND NO. 06111579 por la cantidad de \$25,000 a tenor con la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada por la Ley Núm. 103 de 5 de abril del 2003. La misma responde por los incumplimientos de Alturas del Bosque como administrador interino.

El DACo resolvió que USIC debía responder a los querellantes y le ordenó a pagar, solidariamente y hasta el límite de la fianza de fidelidad número 06111579 expedida, sendas sumas de \$25,000 y \$4,500, en favor de los esposos Nieves-Ramírez, por concepto de daños y honorarios de abogado, respectivamente.

De igual modo, determinó que todas las fianzas emitidas por USIC, vigentes al 24 de marzo de 2006, quedarían disponibles para corregir los defectos de construcción al amparo de la Ley Núm. 130, supra, e indemnizar por las deficiencias adjudicadas, al amparo de la Ley Núm. 5, supra. Además, el foro administrativo sustituyó a los querellantes por la Junta de Directores de Alturas del Bosque —que compareció a los procedimientos como parte indispensable— con el propósito de consolidar la querrela número 100037126 y continuar dirimiendo asuntos relacionados con los elementos comunes generales del condominio. USIC impugna todas las referidas determinaciones.

Según se desprende de las determinaciones probadas, el 30 de abril de 2007 la Junta de Directores de Alturas del Bosque aceptó la administración del condominio. Con dicho acto, cesó la administración

interina de Alturas del Bosque S.E.⁵¹ Previamente, el 14 de julio de 2006 USIC emitió la fianza de fidelidad (*Fidelity Bond*) número 06111579,⁵² cuyo contenido transcribimos textualmente:

FIDELITY BOND

BOND NO. 06111579

IN CONSIDERATION of a premium computed at an agreed rate, UNITED SURETY & INDEMNITY COMPANY, an insurance company duly organized and existing under the laws of the Commonwealth of Puerto Rico, (hereinafter called "the Surety"), hereby agrees to make good to **ASOCIACION DE CONDOMINES ALTURAS DEL BOSQUE** (hereinafter called the "Employer"), within 90 days after proof of loss as hereinafter set forth, the amount of all direct losses which **ALTURAS DEL BOSQUE, S.E.** (hereinafter called Employee), may, while in any position and at any location in the service of the Employer, directly or by collusion with others, cause to the Employer, including Loss of money and other personal property in the Employer's custody or possession, whether or not the Employer is liable therefor, not exceeding, however, the amount of TWENTY FIVE THOUSAND DOLLARS (\$25,000.00) through dishonest or fraudulent acts, committed, within the term of one year, beginning on **07/14/06** standard time at the address of the Employer above given and while this bond is in force, and which losses shall be discovered by the Employer before the expiration of two years from the termination of the employment of the Employee, or the termination or cancellation of this bond, whichever shall first occur.

Dishonest or fraudulent acts as used in this bond shall mean only dishonest or fraudulent acts committed by such Employee with the manifest intent: (a) to cause the Employer to sustain such loss; and (b) to obtain financial benefit for the Employee, or for any other person or organization intended by the Employee to receive such benefit, other than salaries, commissions, fees, bonuses, promotions, awards, profit sharing, pensions or other employee benefit earned in the normal course of employment.

This bond is executed and accepted subject to the agreements and Limitations set forth in SECTION A hereof, and to the conditions set forth in SECTION B hereof, which conditions shall be conditions precedent to recovery hereunder.

SECTION A: CONTINUATION - (1) This bond, if written for a definite term, may be continued in force from time to time by continuation certificate executed by the Surety. LIABILITY NON- CUMULATIVE - (2) Regardless of the number of years this bond shall continue or be continued in force and of the number of premiums that shall be payable or paid, the Surety shall not be liable hereunder for more than the sum above specified.

⁵¹ Apéndice KLRA201500029, pág. 4, Determinación de Hecho 11.

⁵² Apéndice KLRA201500029, pág. 74.

DISTRIBUTION OF SALVAGE - (3) If a loss occurs hereunder through the act of the Employee which is in excess of the amount of this bond, any recovery thereof by the Employer shall revert to the Employer for the loss sustained in excess of the amount of this bond, the balance, if any, to be paid to the Surety; and likewise, the amount of any recovery that may be made by the Surety except from reinsurance, other surety ship, collateral, or third party indemnity, (less the expenses incurred by the Surety in making such recovery), shall revert to the Employer for the Loss sustained in excess of the amount of this bond, the balance, if any, belonging to the Surety. CANCELLATION - (4) Either the Surety of the Employer may cancel this bond, by written notice served upon, or sent by registered mail to, the other, and specifying therein the effective date of such cancellation. Such date, if the notice be served by the Surety, shall be not less than twenty-five (25) days after such service, or if sent by the Surety by registered mail, not less than thirty (30) days after the date borne by the sender's registry receipt. In case of cancellation the Surety shall, on written demand, refund to the Employer any unearned premium. TERMINATION AS TO EMPLOYEE - (5) This bond shall terminate as to future acts of the Employee immediately upon discovery by the Employer, or if a corporation, by any director thereof or by any officer thereof not in collusion with the Employee, or any fraudulent or dishonest act on the part of the Employee, whether in the service of me Employer or otherwise.

SECTION B: FILING OF CLAIM - (1) Within 100 days after discovery of loss hereunder by the Employer, or, if a corporation, by any director thereof or by any officer thereof not in collusion with the Employee, the Employer shall furnish to the Surety Affirmative proof of loss with full particulars in writing, including dates and items of loss, duly sworn to. FILING OF SUIT - (2) Legal proceedings for recovery of loss under this bond shall not be brought after the expiration of 28 months after the cause of action shall have accrued. RIDERS - (3) This bond, as of the date thereof, if subject to the riders attached hereto as part hereof, as follows:

SIGNED, SEALED AND DATED this **July 14, 2006**.

ALTURAS DEL BOSQUE, S.E.

**UNITED SURETY &
INDEMNITY COMPANY**

Es un principio rector que, cuando los términos de un contrato son claros y no dan margen a duda sobre la intención de los contratantes, sus cláusulas se interpretarán literalmente. Cód. Civil P.R. Art. 1233, 31 L.P.R.A. § 3471. La letra contractual de la fianza de fidelidad antes citada obliga a USIC a responder —en un término de noventa días y a favor de la Asociación de Condómines de Alturas del Bosque— mediante el pago de las pérdidas directas y probadas, causadas por las actuaciones dañosas de Alturas del Bosque S.E., mientras fungía como administrador interino del condominio, hasta el 30 de abril de 2007. Por tanto, la indemnización

de \$25,000 concedida a los querellantes en su carácter personal, en resarcimiento por las angustias sufridas como resultado de los vicios de construcción, y el pago de \$4,500, en concepto de honorarios de abogado, no puede imputarse a la fianza de fidelidad 06111579, toda vez que únicamente la Asociación de Condómines de Alturas del Bosque figuraba como la parte legitimada para invocar su derecho, no los querellantes.

De otra parte, USIC arguye que al matrimonio Nieves-Ramírez tampoco le asiste el derecho a reclamar el importe de la fianza de garantía (*Guaranty Bond*) número 04100259. Alega que el reclamo estaba caducado, a la fecha de la presentación de la querrela 100040354 ante la Agencia. El 27 de diciembre de 2004 USIC emitió la fianza de garantía número 04100259,⁵³ que dispone:

GUARANTY BOND

BOND NO. 06111579

NOW ALL MEN BY THESE PRESENTS, that we **ALTURAS DEL BOSQUE, S.E.** (hereinafter called the Principal), as Principal and **UNITED SURETY & INDEMNITY COMPANY**, a corporation organized and existing under the laws of the Commonwealth of Puerto Rico and doing business in this Island, (hereinafter called the Surety) as Surety are held and firmly bound unto COMMONWEALTH OF PUERTO RICO DEPARTMENT OF CONSUMERS AFFAIRS (hereinafter called the Obligee) as Obligee, in an aggregate sum, lawful money of the United States of America, sufficient to indemnify the Obligee under the conditions of this bond as hereinafter set forth, for which payment well and truly to be made the Principal and the Surety bind themselves, their heirs, administrators, successors and assigns, jointly, firmly by these presents.

WHEREAS, the principal is required to place a bond in the amount of two percent (2%) of the sales price for the term of two years to guarantee the correction of deficiencies as establishes by Rules and Regulations of the Department of Consumer Affairs under Act no. 5 of April 23. 1973.

WHEREAS, Obligee here by accept this scheduled form of bond in lieu of separate individual bonds covering each dwelling unit.

NOW THEREFORE, the condition of this obligation is such that if the Principal shall indemnify the Obligee for all loss that the purchaser of the dwelling unit may sustain by reason of the Principal's failure to comply with the term of the above named Act, then this obligation shall be void; otherwise it shall remain in full force and effect.

⁵³ Apéndice KLRA201500029, pág. 72.

The foregoing, however, is subject to the following condition;
 1. Coverage under this bond is limited to: (a) Only those dwelling units endorsed to the bond by a schedule of schedules issued periodically to be an attachment to this bond. (b) A maximum dollar amount per unit equivalent to two percent of the total sales price of each dwelling unit endorsed by schedule. (c) A period of two years from the date on which the Principal shall grant the final purchase sale deed for dwelling units endorsed to this bond or shall deliver the use permit is sued by the Planning Board of the Commonwealth of Puerto Rico whichever date or event occurs later.

Any suit under this bond must be instituted before the expiration of one year from the date on which the guarantee expires.

No rights of action shall accrue on this bond to or for the use of any person or corporation other than the Obligee named herein, or the heirs, executors, Administrators, successors of assigns of the Obligee.

SIGNED, SEALED AND DATED this **December 27, 2004**.

ALTURAS DEL BOSQUE, S.E.

**UNITED SURETY &
INDEMNITY COMPANY**

Según se desprende del contrato de fianza y del ordenamiento legal que hemos citado, la garantía acordada se emite por virtud de la Ley Núm. 130, supra. En su parte pertinente, el estatuto establece que el Oficial de Construcción podrá exigir al urbanizador o constructor que,

al momento del otorgamiento de la escritura de compraventa final de la vivienda, éste preste una **fianza o seguro por una suma no mayor de diez por ciento (10%) del precio de venta de dicha vivienda. (...) Dicha fianza o seguro se mantendrá vigente por el término mínimo de dos (2) años a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa final de la vivienda.** La fianza o seguro será para **garantizar los gastos de reparación y corrección de los defectos en la construcción** y podrá ser en metálico, pignoraticia, hipotecaria o solidaria a prestarse por compañía o corporación de garantías y fianzas autorizadas a hacer negocios en Puerto Rico. (...)

17 L.P.R.A. § 508. (Énfasis nuestro).

Cónsono con la precitada disposición, la Sección 7 del Reglamento Núm. 2268, según enmendado, establece la obligación de todo urbanizador y constructor, al momento de otorgar toda escritura de compraventa de una vivienda, a prestar una fianza o seguro equivalente al dos por ciento del precio de venta de dicha vivienda.

La referida Sección 7 añade que la fianza

garantizará los gastos de reparación y corrección de defectos de construcción al comprador original o

compradores subsiguientes que hayan adquirido dicha vivienda dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa del comprador original de la vivienda, hasta el monto de la misma en aquéllos casos en que el urbanizador y/o constructor no haya procedido a corregir las mismas dentro de un periodo de tiempo razonable, según lo haya así determinado al Secretario.

Se aclara, no obstante, que la suma afianzada no equivale necesariamente al límite de responsabilidad del constructor bajo otras disposiciones legales.

Así, pues, el estatuto protector y su reglamentación otorgan legitimidad a compradores y optantes de unidades de viviendas para presentar una querrela ante el DACo, en aquellas instancias en que el urbanizador o constructor haya incurrido en una práctica indeseable. La fianza estatuida para responder por los gastos de corrección de los defectos de construcción se fija a base de un porcentaje del precio de compraventa y se extiende por un término de caducidad de dos años, a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa original.

Tal como reseñáramos, previo a la reclamación de los vicios o defectos de construcción, la Ley Núm. 130, supra, exige al querellante que haga constar que ha requerido del urbanizador y constructor que remedie y corrija la práctica indeseable imputada; y advierte que el término dispuesto es de caducidad, por lo que no admite interrupción. 17 L.P.R.A. § 511. Nuestro Alto Foro ha definido la voz *caducidad* como “la decadencia de un derecho o la pérdida del mismo por no haber cumplido, en el plazo determinado, la formalidad o condición exigida”. Calo Morales v. Cartagena Calo, 129 D.P.R. 102, 123 (1991). La consecuencia del transcurso de un término de caducidad es la pérdida automática del derecho a ejercitar la acción. Íd.

De los autos del caso que nos ocupa, se desprende que los recurridos adquirieron el inmueble el 31 de marzo de 2004. Aun cuando existen constancias escritas de que los esposos Nieves-Ramírez hicieron reclamos oportunos, sobre las múltiples deficiencias del apartamento

701,⁵⁴ la pareja no incoó la querrela 100040354 ante la Agencia recurrida hasta el 11 de julio de 2008. Es decir, más de cuatro años de otorgada la escritura de compraventa.

Como se sabe, cuando la ley es clara y libre de toda ambigüedad, su letra no debe menospreciarse bajo el pretexto de cumplir su espíritu. Cód. Civil P.R. Art. 14, 31 L.P.R.A. § 14. Por ende, debemos concluir que el matrimonio Nieves-Ramírez no adquirió el derecho estatutario, por incumplir con el plazo exigido. Consiguientemente, está impedido de beneficiarse de la cuantía de \$3,760, equivalente al dos por ciento del precio de compraventa de \$188,000 del apartamento 701.⁵⁵

Colegimos que el primer y segundo error fueron cometidos por el DACo.

Por otro lado, en cuanto al tercer y cuarto señalamiento de error, USIC alega que el foro administrativo incidió al ordenar la disponibilidad de todas las fianzas vigentes al 24 de marzo de 2006 y sustituir a los querellantes por la Junta de Directores de Alturas del Bosque. Le asiste la razón.

Como dicta la Resolución, el DACo ordenó que todas las fianzas emitidas por UISC, vigentes al 24 de marzo de 2006, estuvieran disponibles para corregir los defectos de construcción. Esto es, la fianza de garantía (*Guaranty Bond*) número 04100259, que exige la Ley Núm. 130, *supra*.

¿De dónde surge la fecha? Según la propia Resolución,⁵⁶ la fecha responde a la presentación de la querrela número 100035649, instada por el señor Luis David Martínez Rivera y la señora Carmen Vélez Colón, vecinos del apartamento 301 de Alturas del Bosque. Estos querellantes compraron su unidad el 25 de marzo de 2004, por lo que la acción a su favor caducaba el 25 de marzo de 2006. Oportunamente, un día antes,

⁵⁴ Consta en el expediente una misiva cursada por el matrimonio Nieves-Ramírez el 23 de julio de 2004. Apéndice KLRA201500052, págs. 524-525.

⁵⁵ Apéndice KLRA201500029, pág. 73.

⁵⁶ Apéndice KLRA201500029, pág. 22.

recurrieron al DACo.⁵⁷ Al dictar esta esta orden, la Agencia pretende interrumpir el término de caducidad aplicable a la fianza de garantía, cuando la fecha mencionada sólo corresponde a dichos titulares.

Es sabido que la doctrina general contractual establece que los contratos tienen fuerza de ley y sólo producen efectos sobre las partes que los otorgan. Cód. Civil P.R., Art. 1044 y 1209, 31 L.P.R.A. §§ 2994 y 3374. En lo atinente, el Artículo 1721 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 4871, define el contrato de fianza como aquél en el cual uno se obliga a pagar o cumplir por un tercero, en el caso de que éste último no lo haga. GECC of P.R. v. Southern Transport, 132 D.P.R. 808, 813 (1993). Nuestro ordenamiento civil claramente dispone que la fianza no se presume, que debe ser expresa y que no puede extenderse a más de lo contenido en ella. Cód. Civil P.R., Art. 1726, 31 L.P.R.A. § 4876.

Al interpretar un contrato de fianza se aplican las normas generales de interpretación de contratos. Caguas Plumbing, Inc. v. Continental Const., Corp., 155 D.P.R. 744, 753 (2001). Así, se ha resuelto que el contrato de fianza debe ser interpretado liberalmente a favor de terceros beneficiados. Íd., pág. 754. No obstante, esa interpretación liberal, no puede abstraerse de la verdadera intención que tuvieron las partes al contratar. Íd. En fin, las cláusulas de un contrato deben interpretarse de manera integrada y no aisladamente, por lo que debe buscarse su verdadero sentido en la relación de unas cláusulas con las otras del mismo instrumento. La interpretación final debe ser cónsona con el principio de la buena fe y no llevar a resultados incorrectos, absurdos e injustos para alguna de las partes. Guadalupe Solis v. González Durieux, 172 D.P.R. 676, 685 (2007).

Es nuestro parecer, que el DACo no tiene discreción para congelar todas las fianzas de garantía emitidas por USIC para el proyecto del Alturas del Bosque. Esa determinación contraviene el término de caducidad de dos

⁵⁷ El precio de venta del apartamento 301 ascendió a \$166,000; por ende, la fianza a su favor era de \$3,320. Véase, Apéndice KLRA201500029, pág. 73.

años para exigir responsabilidad por los defectos de construcción, establecido en la propia ley que, a su vez, impone el requisito de fianza. Igualmente, forzar la disponibilidad de las fianzas caducadas es contrario a la doctrina de los contratos de fianza antes reseñada.

Finalmente, acerca de la sustitución de parte, cabe mencionar que, en este caso, la Junta de Directores de Alturas del Bosque compareció a los procedimientos y se denominó como parte indispensable. Participó activamente en la vista administrativa, a través de su representación legal, la licenciada Teresita Leiseca Sánchez. Es incuestionable que los intereses del cuerpo rector, así como los de otros querellantes y vecinos del mismo condominio, estaban interesados en el procedimiento. No obstante, ello no convierte a la Junta de Directores en una parte indispensable de la querella número 100040354. Una parte indispensable es aquella de la cual no se puede prescindir 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. Pérez Rosa v. Morales Rosado, 172 D.P.R. 216, 222 (2007).

En el proceso de autos, los promoventes de la querella son los esposos Nieves-Ramírez y no la Junta de Directores, quienes instaron su propia reclamación contra Alturas del Bosque. La Resolución impugnada versa solamente sobre las reclamaciones del matrimonio querellante, en atención de los vicios y defectos en el apartamento 701. A base de esas alegaciones y la prueba presentada, la Agencia resolvió declarar la ruina funcional de la vivienda e impuso responsabilidad a varios recurrentes.

Al inicio de la vista administrativa, quedó consignado quiénes eran las partes querellantes y querelladas. De hecho, se auscultó el asunto de la consolidación de querellas; y el Oficial Examinador negó ese proceder. Tampoco consta una petición a esos efectos.

OFICIAL EXAMINADOR:

Okay. Jóvenes, iniciamos los procedimientos. Buenos días. Para fines de registro licenciado Leonardo José Torres Berríos. Estamos atendiendo la vista administrativa relacionada con la querella número 100040354, de parte del señor Luis F. Nieves Murillo, su señora esposa María L.

Ramírez Girona. Como parte indispensable tenemos la Junta Directiva del Condominio Alturas del Bosque. La parte querellada tenemos a Ossam Construction, Alturas del Bosque, United Surety, Arturo Madera, Lema Developers & Associates, S.E. Tenemos también a Doral Bank. Las partes han comparecido hoy, 20 de noviembre de 2009, son las 9:58 de la mañana, iniciamos los procedimientos. Antes de iniciar el record habíamos... pasamos lista y solicitamos de la parte querellante y de la parte indispensable en este caso, la Junta Directiva, (...)

[...]

LCDO. SÁNCHEZ:

(...) Y no sé tampoco si ellos tuvieron conocimiento, aunque deben conocer a algunos de estos, pero exactamente quiénes son todos esos. Ahora, también me gustaría saber, ¿verdad?, para entender mejor este... Según lo que yo he podido examinar y la querrela, ¿verdad?, que es la que entiendo que se ha señalado, se refería a la reclamación de los residentes, no... no tenía presente de que a lo mejor se había consolidado alguna reclamación del Condominio. Según entiendo estábamos aquí hoy...

OFICIAL EXAMINADOR:

El Condominio yo lo estoy trayendo como parte indispensable, porque es que hay unas alegaciones de elemento común...

[...]

LCDO. SÁNCHEZ:

Okay. Para asegurarme que yo estoy claro de qué es lo que estamos aquí, ¿verdad? Porque me dio la impresión de que había una reclamación del Condominio y que usted va a dividir...

OFICIAL EXAMINADOR:

Hay una reclamación, hay una reclamación.

LCDO. SÁNCHEZ:

Pero no aquí.

OFICIAL EXAMINADOR:

Pero no hoy.

[...]

OFICIAL EXAMINADOR:

Okay. Las partes se van a reunir el 18 de diciembre.

LCDA. RAMÍREZ:

Sí. Yo les confirmaría el lugar a los compañeros.

LCDO. DÍAZ:

La reunión sería en el caso de la Junta de Directores.

OFICIAL EXAMINADOR:

Es correcto.

LCDA. RAMÍREZ:

Ese caso está consolidado a éste.

OFICIAL EXAMINADOR:

No, no. No los consolidamos, pero están entremezclándose muchas cosas. Por la única y sencilla razón de que siempre salen de los edificios comunes.

TPO 20 de noviembre de 2009, págs. 5 (13-24); 6 (1-4); 18 (3-15); 19 (2-12); 32 (15-24); 33 (1-4).

La reglamentación procesal, vigente a los hechos, que regía los procedimientos adjudicativos de la Agencia disponía sobre la sustitución de partes y expresaba la posibilidad de sustituir las partes luego de presentada la querrela “de acuerdo a las normas provistas por las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 1979, según enmendada”. Regla 17 del Reglamento Núm. 6219.

La norma procesal judicial, también derogada, establecía lo siguiente:

Regla 22.1. de 1979. Muerte

(a) Si una parte falleciere y la reclamación no quedare por ello extinguida, cualquiera de las partes en el procedimiento o sus abogados notificarán de su fallecimiento al tribunal y a las otras partes dentro del término de treinta (30) días contados desde la fecha en que se conozca tal hecho. El tribunal, a solicitud hecha dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de dicha notificación, ordenará la sustitución de la parte fallecida por las partes apropiadas. Si la sustitución no se hiciera, según se dispone anteriormente, el pleito será sobreseído en cuanto a la parte fallecida. Podrán presentar la solicitud de sustitución los sucesores o representantes del finado o cualquiera de las partes, y dicha solicitud se notificará a las partes en la forma dispuesta en la Regla 67, y a las que no lo fueren en la forma que dispone la Regla 4.

(b) De fallecer uno o más demandantes, o uno o más demandados, que fueren partes en un pleito en que el derecho reclamado subsista sólo a favor de los demandantes o en contra de los demandados que sobrevivan, el pleito no finalizará. Se consignará en los autos el hecho de la muerte y el pleito continuará en favor o en contra de las partes sobrevivientes.

Regla 22.1 de Procedimiento Civil de 1979, 32 L.P.R.A. Ap. III, R. 22.1.

Es decir, la instancia para sustituir a una parte promovente por otra es que acontezca la muerte de aquélla; y ello sólo procede si la causa de acción no se extinguía. A estas razones se suman la incapacidad o la cesión de interés, acogidas en las anteriores Reglas 22.2 y 22.3, respectivamente, de las de Procedimiento Civil de 1979.

Debemos concluir que la acción de DACo al sustituir a la Junta de Directores por los querellantes, en la misma Resolución que finiquita las controversias de los esposos Nieves-Ramírez no se ajusta a la reglamentación que rige los procesos adjudicativos ante la Agencia.

Por último, USIC impugna la imposición de honorarios por temeridad. Tiene razón.

Es sabido que la antigua Regla 44.1 de las de Procedimiento Civil de 1979, vigentes al momento de la querella, establece lo referente a los honorarios de abogado. Esa regla disponía en su inciso (d) que “en caso que cualquier parte o su abogado 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 que correspondan a tal conducta”. Regla 44.1 de Procedimiento Civil de 1979, 32 L.P.R.A. Ap. III, R. 44.1(d). De ahí que la imposición de honorarios es imperativa una vez el tribunal ha determinado la existencia de temeridad. Blás v. Hosp. Guadalupe, 146 D.P.R. 267, 334 (1998).

La regla no definía el concepto, pero el Tribunal Supremo lo ha explicado ampliamente en la jurisprudencia y ha señalado que, en términos generales, “se considera temeraria toda aquella conducta que haga necesario un pleito que se pudo evitar, que lo prolongue innecesariamente o requiera a la otra parte efectuar gestiones innecesarias”. Íd., págs. 334-335.

El propósito de la imposición de honorarios de abogado en casos de temeridad es “establecer una penalidad a un litigante perdidoso 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”. Íd. pág. 335. Además, la imposición de honorarios de abogado “tiene como propósito disuadir la litigación innecesaria y alentar las transacciones mediante la imposición de sanciones a la parte temeraria para compensar los perjuicios económicos y las molestias sufridas por la otra parte”. Íd.

El Tribunal Supremo ha resumido las instancias en las cuales puede existir temeridad: (1) contestar una demanda y negar responsabilidad total, aunque se acepte posteriormente; (2) defenderse injustificadamente de la acción; (3) creer que la cantidad reclamada es exagerada y que sea ésta la única razón que se tiene para oponerse a las peticiones del demandante sin admitir francamente su responsabilidad, pudiendo limitar la controversia a la fijación de la cuantía a ser concedida; (4) arriesgarse a litigar un caso del que se desprendía *prima facie* su responsabilidad; y (5) negar un hecho que le conste es cierto a quien hace la alegación. Íd. págs. 335-336. Esa estimación está amparada por la sana discreción del foro que atiende el pleito.

En este caso, la resolución calla sobre determinaciones específicas, tendentes a demostrar que USIC obró de manera temeraria. Recordemos que, luego de ser notificado de la querella, USIC no presentó su alegación responsiva. Sin embargo, ello no es suficiente para imponer honorarios por temeridad, mucho menos cuando las fianzas legales emitidas no responden por razón de caducidad. Analizado el expediente del caso que nos ocupa, concluimos que USIC no incurrió en la temeridad atribuida por el foro sentenciador. Suprimimos el pago de honorarios de abogado exclusivamente impuestos a USIC.

En consecuencia, ante la ausencia de reclamaciones contra la afianzadora, procede la desestimación de la querella en su contra.

VI

Por los fundamentos antes expuestos, los cuales hacemos formar parte de este dictamen, modificamos la Resolución recurrida, como sigue:

1. Se determina que United Surety & Indemnity Company no responde bajo la fianza de fidelidad número 06111579 (*Fidelity Bond*) en forma alguna a los esposos querellantes, el señor Luis Francisco Nieves Morillo y la señora María Luisa Ramírez Girona, en referencia al pago en concepto de daños y los honorarios de abogados a éstos concedidos.
2. Se determina que United Surety & Indemnity Company no responde bajo la fianza de garantía número 04100259 (*Guaranty Bond*) al matrimonio Nieves-Ramírez, por estar caducada al momento de ejercitar la reclamación.

3. Se deja sin efecto lo siguiente:

Quedan disponibles todas las fianzas emitidas por United Surety & Indemnity Co. vigentes al 24 de marzo de 2006 para corregir los defectos de construcción al amparo de la Ley Núm. 130, supra, y para las (*sic*) indemnizar por las deficiencias al amparo de la Ley Núm. 5 supra. Se sustituye al querellante por la junta de directores para la continuación de los procedimientos sobre los defectos reclamados en elementos comunes generales del condominio de infiltración de agua y sobre la condición relacionada con tubería de aguas usadas consolidándose en la Querella 100037126.

4. Desestimamos la querella en contra de United Surety & Indemnity Company.

5. Revocamos la resolución del contrato de hipoteca. Ordenamos que, dentro del plazo de treinta días, a partir de la notificación de la presente Sentencia, los obligados a responder solidariamente, OSSAM Construction, Inc., responsable en un veinte por ciento; Alturas del Bosque S.E. y Lema Developers and Associates S.E., pagarán al señor Luis Francisco Nieves Morillo, a la señora María Luisa Ramírez Girona y a la Sociedad Legal de Gananciales constituida entre ellos, la totalidad de la obligación correspondiente a la hipoteca que grava el apartamento 701 en el Condominio Alturas del Bosque, conforme con los términos y condiciones acordados al otorgar la correspondiente escritura, incluyendo el reembolso de todo lo pagado en gastos de cierre, depósitos y todas las mensualidades de principal e intereses.

0

Así modificada, se confirma la Resolución de la Querella 100040354.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Jueza Ortiz Flores disiente sin opinión escrita.

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