

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGION JUDICIAL de MAYAGÜEZ – AGUADILLA
PANEL X

JUAN JAVIER GUADALUPE
DÍAZ

Apelado

v.

PATIOS SEVILLANOS, INC.

Apelante

KLAN201401522

APELACION
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Carolina

Civil Núm.:
F AC 2007-2784

Nulidad Contrato

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Jueza Cintrón Cintrón y el Juez Rivera Colón.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente

SENTENCIA

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

Comparece el Consejo de Titulares del Condominio Chalets Sevillanos (Apelante), y nos solicita que revoquemos la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina, el 15 de noviembre de 2013¹. Por medio de dicho dictamen, el TPI declaró Ha Lugar la Demanda presentada por Juan Javier Guadalupe Díaz y Carmen Beatriz Menéndez Montalvo (Apelados) y condenó a Patios Sevillanos, Inc., Consejo de Titulares del Condominio Chalets Sevillanos (Consejo), su presidente Iván Cueva Carbia y Compañía de Seguros A, B y C a pagar, de forma solidaria, la suma de \$15,000.00 a los Apelados, respectivamente; la cantidad de \$1,131.38, por concepto del pago incurrido por los servicios de plomería y la suma de \$3,500.00, por concepto de honorarios de abogado.

Por los fundamentos que esbozamos a continuación resolvemos confirmar la Sentencia apelada.

¹ La Sentencia fue notificada y archivada el 22 de noviembre de 2013.

I.

El 2 de abril de 2000, Juan Javier Guadalupe Díaz y Carmen Beatriz Menéndez Montalvo, ambos solteros, (Apelados), compraron a Patios Sevillanos, Inc., el apartamento I-101, situado en el Condominio Chalets Sevillanos de Trujillo Alto. En un principio, el acreedor hipotecario lo fue Doral Bank. Al poco tiempo de mudarse al apartamento recién adquirido por la pareja, específicamente en mayo de 2000, tuvieron un primer incidente con el servicio sanitario de la propiedad². En esa fecha ocurrió el primer desbordamiento de aguas negras en el apartamento. De acuerdo al testimonio de la señora Menéndez Montalvo, los episodios de desbordamiento de aguas negras se producían como mínimo dos veces al año. De los registros salían excrementos y papel sanitario y, en otras ocasiones, también salían toallas sanitarias y colillas de cigarrillo. Los desbordamientos llenaban el baño y el cuarto matrimonial de desechos y llegaban a alcanzar una altura de 2 a 3 pulgadas del piso. Para resolver este problema, los Apelados dirigieron sus reclamos, mediante cartas y quejas verbales, a Patios Sevillanos, Inc. y a la Junta de Residentes del Condominio. En un principio, el desarrollador del proyecto atendió las quejas de los Apelados a través de una ingeniera que estaba a cargo del proyecto. Esta se presentó en varias ocasiones en la propiedad y le enviaba un plomero para que atendiera el asunto. Una vez se vendió el proyecto en su totalidad, los titulares constituyeron el Consejo de Titulares del Condominio Chalets Sevillanos que se encargó de atender los reclamos de la pareja mediante el envío de un plomero. Cuando la Junta no proveía el servicio, los Apelados recurrían a los servicios de un plomero

² Después de la compraventa del apartamento en controversia, los Apelados contrajeron matrimonio bajo el régimen de separación de bienes.

independiente. Por estos servicios estos gastaron una suma aproximada de \$1,131.38.

De la prueba documental sometida, se desprende que para el 15 de marzo de 2007, se brindó un servicio de plomería en el apartamento en controversia por la empresa Superdestapes. Este servicio fue facturado a la administración del Condominio. En la factura, el plomero indicó que se hizo un “destape de línea general con maq. de cable 1,000.00 por registro, se encontró papel y grasa la tubería tiene mal declive”. La propiedad contiene dos baños, lavandería y cocina que ubican en el primer nivel. Existe una tubería que está bajo tierra que recibe las descargas del apartamento como de los que están en los pisos superiores. Las tuberías pasan desde la parte trasera (patio) hacia el frente con un declive para que los desechos transiten hacia la tubería maestra del proyecto.

Al ver que la situación no era resuelta, el 6 de agosto de 2007, los Apelados presentaron una Demanda contra Patios Sevillanos, Inc., Oriental Group, Doral Bank, Asociación de Residentes Chalets Sevillanos, Inc., su presidente Iván Cueva Carbia, Compañía de Seguros A, B, y C. Posteriormente, los Apelados presentaron moción de desistimiento a favor de Doral Bank. Así pues, el 22 de mayo de 2009, el TPI dictó Sentencia Parcial de Archivo por Desistimiento en la que dio por desistida la acción en contra de Doral Bank y decretó el archivo parcial del caso sin perjuicio. Como parte del trámite del caso, los Apelados contrataron los servicios del agrimensor Juan R. Román Aulet, para que hiciera una inspección ocular del apartamento. De modo que el 27 de octubre de 2008, el Agrimensor presentó un informe titulado *Sobre El Estudio de Mensura y Niveles* que reveló los siguientes hallazgos:

Nuestro estudio es para determinar los niveles del tubo sanitario principal que sirve a este apartamento.

Observaciones – Se observó que por el piso del apartamento cruza una línea de tubería sanitaria, construida para darle servicio a las facilidades sanitarias de desagüe a los baños, a la cocina y por los desagües pluviales incorporados al sistema de este edificio.

[...]

Hallazgos – del Estudio se desprende que dos tercera (2/3) partes de este tubo discurren en dirección hacia la calle y una tercera parte tiene la elevación invertida al revés, o sea, que el punto que debiera ser más alto en relación a esta tubería es más bajo que el punto anterior.

La tubería tiene defectos de construcción por estar la descarga sanitaria instalada en una forma incorrecta.

Para solucionar o resolver este problema, hay que diseñar nuevamente el sistema sanitario de este Apartamento, sacar el tubo instalado y colocar el nuevo tubo y de desagüe.

Se recomienda que se contrate un Ingeniero Civil, con el expertise necesario en el sistema sanitario y pluvial, para a su vez resolver el problema de la construcción e instalación del nuevo tubo, reparación y enlucido para la determinación del nivel de piso en condiciones óptimas de diseño y construcción.

En tanto, los Apelantes presentaron como perito al ingeniero Ángel Herrera. Después de examinar el Informe del Agrimensor, los planos de construcción, el permiso de construcción y la Certificación del Maestro Plomero del Proyecto, el ingeniero Herrera concluyó que el proyecto construido cumplía con los reglamentos y buenas normas de diseño. Su opinión la fundamentó a base de su experiencia y conocimiento.

Así pues, tras evaluar la prueba documental y celebrar la vista en sus méritos, el 22 de noviembre de 2013, el foro apelado dictó Sentencia en la que declaró Ha Lugar la demanda presentada por los Apelados y ordenó a los Apelantes al pago solidario por la cantidad de \$15,000.00 a cada parte, más la suma de \$1,131.38 por los gastos de plomería incurridos por los Apelados, más \$3,500.00, por concepto de honorarios de abogado. Inconforme con esta determinación, el Consejo presentó una *Moción en*

Solicitud de Reconsideración de Sentencia que fue declarada Ha Lugar en cuanto a la corrección del nombre correcto de la Asociación de Residentes de Patios Sevillanos, Inc., para que se sustituyera por Consejo de Titulares del Condominio Chalets Sevillanos y No Ha Lugar en cuanto a los demás reclamos.

El 22 de julio de 2014, el tribunal primario dictó Sentencia Nunc Pro Tunc, que fue notificada y archivada el 19 de agosto de 2014.

Aún insatisfecho con esta determinación, el 18 de septiembre de 2014, el Apelante acudió ante nosotros mediante el presente recurso y señaló los siguientes tres errores:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al equiparar la responsabilidad por vicios ocultos de construcción de un desarrollador de un proyecto nuevo con las responsabilidades del Consejo de Titulares y la Junta de Directores de un Condominio, en este caso la parte Apelante Condominio Chalets Sevillanos.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no determinar que los daños y perjuicios reclamados estaban prescritos por el pasar del tiempo, o aplicar la figura de la incuria.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al condenar a la parte aquí Apelante a resarcir solidariamente a la parte Apelada por daños, perjuicios y angustias mentales que no fueron probados en juicio, o en la alternativa mal cuantificadas.

II.

A.

En el Artículo 1483 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. § 4124, se establece la responsabilidad del contratista y del arquitecto de un edificio arruinado por vicios de construcción.

El mismo reza como sigue:

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

Si la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará quince (15) años.

Para imponer responsabilidad al contratista al amparo de este artículo es necesario que la edificación se arruine por vicios de la construcción dentro de los diez años de construida. El promovente de la acción debe probar el estado ruinoso de la edificación para que proceda su aplicación. La garantía decenal alcanza únicamente a aquellos defectos de particular significación y a aquellos vicios e imperfecciones que causen la ruina del edificio, ya sea la ruina total, la ruina parcial, la amenaza de ruina o la ruina funcional. En lo que respecta a esta última no es necesario que se comprometa la solidez o estabilidad del edificio. No obstante, debe darse la existencia de graves defectos o vicios considerando: si éstos afectan seriamente la utilización y disfrute de la edificación; si exceden de la medida de las imperfecciones que cabe esperar en una construcción; si tornan la obra en impropia para su uso; o si causan un perjuicio considerable. La adjudicación de responsabilidad contra el contratista procederá si éste no cumple con el peso de la prueba para rebatir la presunción *iuris tantum* de culpa que ha sido activada con la demostración de ruina ocasionada por vicios en la construcción. *Rivera v A & C Development Corp.*, 144 D.P.R. 450 (1997).

Además de esta disposición del Código Civil, en nuestro ordenamiento existen otras leyes especiales que rigen el negocio de la construcción. En particular, la Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, Ley de la Oficina del Oficial de la Construcción, 17 L.P.R.A. sec. 501 *et seq.*, y la Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor, Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, que concedieron a esta agencia administrativa el poder y la facultad de regular el negocio de la construcción de viviendas privadas en Puerto Rico. De esta forma se proveyó mayor protección a los

compradores de viviendas garantizándoles la debida atención a sus problemas y facilitándoles el proceso de adjudicación de sus querellas. *Id.*, págs. 463-464.

Con el propósito de garantizar al consumidor la debida atención a sus problemas, la ley habilitadora de D.A.C.O. establece entre los poderes otorgados a esta agencia poner en vigor, implementar y 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, disponiéndose que las facultades concedidas en este inciso podrá delegarlas el Secretario en aquel funcionario que él entienda cualificado para ejercer dichas funciones. Ley Núm. 5 Art. 6 (d), 3 L.P.R.A. sec. 341 (1982). *Id.*, nota al calce Núm.10.

Por su parte, la Ley Núm. 130, *supra*, enumera una serie de situaciones que bajo el estatuto constituyen *prácticas indeseables en el negocio de la construcción de viviendas*. Entre estas, incluye el *dejar de corregir cualquiera de los defectos de construcción*, según sean estos definidos por el Reglamento para Regular las Distintas Actividades que se llevan a cabo en el Negocio de la Construcción de Viviendas Privadas en Puerto Rico, Reglamento Núm. 2268 de 17 de agosto de 1977, según enmendado. Art. 9, Ley Núm. 130, *supra*, 17 L.P.R.A. sec. 509 (e).

De igual forma lo establece el Reglamento 2268, *supra*, en su sección 10 (j). Conforme al reglamento aquí en discusión un “defecto de construcción”, se define como:

...cualquier anormalidad, defecto, falta de accesorios, falla, deterioro prematuro, mal funcionamiento, inexactitud en las medidas o cualesquiera otra condición más allá de las tolerancias normales permisibles que pueda sufrir la estructura de vivienda o en el área en que ésta esté enclavada o cualquier otro vicio o condición que exceda la medida de las

imperfecciones que cabe esperar en una construcción sin que se pueda imputar a una fuerza mayor y/o fenómeno natural, y que no se deban a maltrato, alteraciones, falta de mantenimiento, ni desgaste normal, siempre y cuando se notifiquen al urbanizador y/o constructor dentro del período de tiempo que establece el Art. 10 (j) de este Reglamento.

En virtud de los poderes delegados a D.A.C.O., esta agencia incluyó en este Reglamento una serie de circunstancias que serán concebidas como *defectos de construcción*. Reglamento del Negocio de la Construcción, Sec. 10 (j).

Con la aprobación de este Reglamento, los consumidores de viviendas privadas quedaron protegidos contra defectos en la construcción que, por su naturaleza, no cualifican bajo el Art. 1483 del Código Civil, *supra*, si no causaban la ruina de la edificación. *Id.* Más importante aún, resulta el hecho de que al amparo de dicho Reglamento sólo se tiene que demostrar la existencia del defecto y que se dio oportuna notificación de este al constructor o urbanizador para que se le imponga a este último la obligación de reparar el defecto. El *constructor estaría obligado*, al así hacerlo, a restituir a la vivienda las cualidades de una buena construcción. *Rivera v. A & C Development Corp.*, *supra*, pág. 465.

Por otro lado, cabe destacar que el consumidor también tiene a su haber, la posibilidad de solicitar al D.A.C.O. una indemnización por concepto de daños y perjuicios, en el caso en que el desarrollador (constructor o urbanizador) no hubiere corregido los defectos de construcción señalados aún luego de haber sido debidamente notificado.

De un análisis de la Ley del Oficial de la Construcción (Ley Núm. 130), la Ley Orgánica del D.A.C.O. y el Reglamento del Negocio de la Construcción, el Tribunal Supremo de Puerto Rico concluyó que surge con claridad la facultad del D.A.C.O para imponer compensación por daños y perjuicios por la omisión de los constructores en reparar los defectos de construcción según definidos en el Reglamento del Negocio de la Construcción. Esas reclamaciones tienen una relación directa y sustancial con el servicio público que D.A.C.O viene obligado por ley a ofrecer a los consumidores. Al esta agencia ejercer esta facultad, adelanta los intereses de su ley habilitadora que se sintetiza en el deseo de proteger a los consumidores de prácticas indeseables por parte de los constructores y de proveer un remedio rápido,

efectivo y sencillo, sin tener que recurrir a los tribunales y sufragar los costos de un litigio contra una parte que, como regla general, tiene más recursos. Sobre lo anterior se ha expresado que nada parecía más justo y acorde con la intención legislativa tras la creación de D.A.C.O. con sus amplios poderes para proteger los derechos de los consumidores. Quiñónes v. San Rafael Estates, S.E., 143 D.P.R. 756, 773 (1997).

B.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado reiteradamente que tanto las determinaciones de hechos, la apreciación de la prueba, como la adjudicación de credibilidad que realiza el Tribunal de Primera Instancia son merecedoras de gran deferencia. Estas no podrán ser alteradas en apelación, salvo cuando al examinarlas el foro apelativo quede convencido de que se cometió error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad. *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR*, 175 D.P.R. 799 (2009); *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 D.P.R. 717, 741 (2007); *Colón v. Glamorous Nails*, 167 D.P.R. 33, 59 (2006).

Los jueces de instancia son quienes están en mejor posición de aquilatar la prueba testifical, por ello su apreciación merece gran deferencia y respeto por parte de los tribunales apelativos. Esta norma aplica particularmente a las determinaciones de hechos que están basadas en testimonio oral. La evidencia directa de un testigo que le merece entero crédito al juzgador del TPI es prueba suficiente de cualquier hecho. De ahí que los tribunales apelativos no debemos variar las determinaciones de hechos de los tribunales de instancia particularmente, si están basadas en testimonio oral. La oportunidad que tiene el juzgador de observar el comportamiento de los testigos mientras ofrecen su testimonio, constituye un factor fundamental para adjudicar credibilidad. *Rivera Menéndez v. Action Services*, 185 D.P.R. 431 (2012); *González Hernández v. González Hernández*, 181 D.P.R. 746 (2011).

Los tribunales apelativos únicamente podrán intervenir con las determinaciones del foro sentenciador, en aquellos casos en que la apreciación de la prueba no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la misma. Sin embargo y por excepción pueden descartar las determinaciones de hecho de instancia, cuando no sean razonablemente representativas de la prueba que desfiló ante su consideración. Nuestra intervención con la evaluación de la prueba testifical realizada por ese foro, únicamente procederá en aquellos casos en que el análisis integral de dicha evidencia, nos cause una insatisfacción o intranquilidad de conciencia a tal extremo que se estremezca nuestro sentido básico de justicia. *Rivera Menéndez v Action Services*, supra, *González Hernández v. González Hernández*, supra.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes resolvemos.

III.

El Apelante nos plantea que el foro de instancia incidió al equiparar la responsabilidad del Consejo con la responsabilidad que tiene el desarrollador bajo el Art. 1483, *supra*, e imponer el pago de \$15,000.00, a favor de cada uno de los demandantes-apelados de forma solidaria. Alegaron, además, que durante el juicio los Apelados no lograron demostrar que la causa por el desbordamiento de aguas negras que afectaba el apartamento en controversia era atribuible a la acción u omisión del Apelante y que por el contrario la prueba presentada iba dirigida a demostrar que el problema que presentaba la propiedad en cuestión era causado por los vicios ocultos de naturaleza ruinosa en la construcción del proyecto. También, argumentaron que los Apelados debieron hacer su reclamo dentro del término de dos años que establece la Ley

Núm. 130, *supra*, y no luego de que ya habían transcurrido siete años después de haber adquirido el inmueble. Veamos.

Como cuestión de umbral debemos establecer que la propia Ley Núm. 130, en su Artículo 11, dispone que *[l]as acciones para exigir responsabilidades por vicios o defectos de construcción excepto aquellas que cualifiquen bajo la sec. 4124 del Título 31 caducan por el transcurso de dos años a partir del otorgamiento de las escrituras de compraventa.* (Énfasis nuestro). 17 L.P.R.A. sec. 511. Es decir, luego de evaluar la prueba documental presentada y concederle deferencia a la credibilidad que le otorgó el TPI a los testimonios presentados en el juicio en su fondo, estamos convencidos de que las alegaciones del Apelante sobre que la acción está prescrita no procede en derecho. De la evidencia en autos se puede colegir que los Apelados lograron establecer la ruina funcional del apartamento comprado en el 2000. Así lo estableció el TPI en sus determinaciones de hechos y conclusiones de derecho al que le concedemos total deferencia en ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR*, *supra*; *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, *supra*; *Colón v. Glamorous Nails*, *supra*. De estas determinaciones de hecho se desprende que el tribunal apelado pudo corroborar que los Apelados estuvieron sufriendo de estos incidentes de desbordamientos de aguas usadas de manera intermitente y por espacio de siete años, sin que el Desarrollador o el Consejo buscara una solución permanente a la situación. De modo, que el término que tenían los Apelados para incoar la acción era el plazo decenal que aplica en estos casos, según establecido en el Artículo 1483, *supra*.

Incluso, debido a su carácter ruinoso, el problema que presentaba la tubería de la propiedad no está cobijado por el Reglamento del Negocio de la Construcción, *supra*. Los defectos al

que alude el Reglamento y al que hacemos referencia para apreciar la gravedad de la situación ante nosotros no son comparables. *Rivera v. A&C Development Corp.*, supra. En la Sección 10, inciso 9 del Reglamento se describen como asuntos que debieron ser atendidos en el plazo establecido en el Reglamento los siguientes:

9. Plomería – Para el inciso (b) si se notifica dentro de los sesenta (60) días y para los incisos (a) y (d) si se notifica dentro de los treinta (30) días, después de firmada la escritura original de compraventa.

Tubería defectuosa que incluye entre otras cosas:

(a) salideros en la pluma de agua;

(b) sistemas sanitarios obstruidos si la obstrucción es a consecuencia de instalación defectuosa o por tapones de mortero, hormigón o plomo ocurridas como consecuencia de las actividades del constructor;

(c) rotura o asentamientos de la tubería o estructura;

(d) aparatos sanitarios rotos, rajados o desconchados;

(e) defecto en instalación de la caja del contador o en llave de control;

(f) registros defectuosos o mal instalados de acuerdo al plano;

(g) agua fría y caliente mal instalada.

Como vemos ninguno de los defectos anteriores son los que aquejaban a los Apelados. Por tanto y como mencionamos en la parte precedente, por resultar el defecto reclamado en una ruina funcional según descrito por nuestra jurisprudencia, los Apelados tenían un término de 10 años para hacer su reclamo tanto en el Departamento de Asuntos del Consumidor como en el Tribunal de Primera Instancia, por tener jurisdicción concurrente. Art. 11 de la Ley Núm. 130, supra; *Rivera v A & C Development Corp.*, supra; *Maldonado Pérez v. Las Vegas Dev.*, 111 D.P.R. 573 (1981).

Ahora bien, de la prueba presentada en autos surge que los Apelados hicieron sus reclamos ante el desarrollador desde el primer día que confrontaron problemas con el desbordamiento de

las aguas pestilentes y, posteriormente, ante el Consejo sin que ninguno buscara y presentara una solución definitiva al problema que confrontaban y que era causado por la aparente instalación defectuosa de la tubería principal, encargaba de canalizar los desperdicios sépticos y las aguas usadas de todos los apartamentos que estaban situados sobre el inmueble de los Apelantes y que era parte de los elementos comunes. Ante estos hechos, advertimos que el Consejo representado por su Junta de Directores tenía la obligación de atender y reparar el problema que presentaban los Apelados en su propiedad. En su parte pertinente, el Artículo 38-D de la Ley de Condominios dispone que *[e]l Director o la Junta de Directores constituye el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares y tendrá los siguientes deberes y facultades:*

(a) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen y en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.

[...]

(g) Atender a la conservación del inmueble y disponer las reparaciones ordinarias y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas necesarias dando inmediata cuenta al Consejo. 31 L.P.R.A. sec. 1293b-4 (a) y (g).

Por tratarse de un elemento común que afectaba la seguridad y salud de los condóminos, el Consejo debe responder a los Apelados, de forma solidaria, por los daños causados como concluyó el TPI. Enviar plomeros a la propiedad durante los distintos eventos de desbordamientos de aguas, sin buscar una solución permanente al problema, puso en riesgo la seguridad y salud no solo de los Apelados, sino de los demás titulares.

Al resolver de esta manera, se hace innecesario entrar en los méritos de los demás errores señalados.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, confirmamos la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina.

Lo acordó el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones