

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

PANEL III

LOURDES LUGO ORTIZ

Recurrida

v

MORA DEVELOPMENT
CORP. Y OTROS

Recurrente

KLRA201401131

*Revisión
Administrativa*
Procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

CASO NÚM.
SJ009233

SOBRE:
LEY NÚM. 130 DE
JUNIO DE 1967,
SEGÚN
ENMENDADA

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

Vizcarrondo Irizarry, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de abril de 2015.

Mora Development, Corp. (Mora) y Builders Unlimited, Inc. (Builders) comparecen mediante recurso de revisión judicial y recurren de una determinación emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). En la referida resolución, el DACo declaró con lugar la querrela radicada por la señora Lourdes Lugo Ortiz en contra de los aquí recurrentes. Como consecuencia de tal determinación, el DACo ordenó a las partes recurrentes a reparar en forma solidaria todos los defectos de construcción reclamados e impuso el pago de costas, gastos y honorarios de abogados a una suma no menor de \$1,500.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, examinados los documentos que surgen del caso en autos y conforme al Derecho vigente resolvemos CONFIRMAR la determinación recurrida por los fundamentos que exponemos a continuación. Veamos.

I.

El 27 de enero de 2012 la señora Lugo Ortiz adquirió, mediante compraventa, el apartamento 1222 en el Condominio Torre De Cibeles en Hato Rey a un costo de \$458,000.00. El desarrollador del proyecto fue Mora y el constructor fue Builders. El 12 de marzo de 2012 la señora Lugo Ortiz se percató que en su apartamento había áreas en que las losetas sonaban huecas y los azulejos en sus dos baños principales sonaban huecos. La señora Lugo Ortiz procedió a escribirle al desarrollador y al constructor sobre la situación. También les planteó sobre una rotura en el botón del *jacuzzi* por lo que solicitó los documentos de garantía de éste, además se quejó de tres paredes "engalletadas" en el baño principal, sala y en el cuarto principal.

Transcurrió un periodo de siete meses en que la señora Lugo Ortiz le realizó gestiones para que repararan los vicios de construcción, la primera carta fue enviada el 16 de marzo de 2012. Mora y Builders visitaron su apartamento dos veces, el 28 de marzo de 2012 y el 26 de abril de 2012, en las visitas le indicaron que no tenían ni las losas ni los azulejos para reemplazarle a su apartamento. Posteriormente, le ofrecieron varias alternativas como rellenar los existentes con inyecciones de *epoxi*; y finalmente le escribieron una carta el 2 de agosto de 2012. En ella Mora le informó que usaría un sistema de inyecciones. La señora Lugo Ortiz contestó, mediante una carta con fecha del 5 de agosto de 2012, que tenía preocupación por ese sistema. Le solicitó que le informaran el tipo de arreglo que harían y en cuanto tiempo terminarían. Ni Mora ni Builders contestaron la carta de la señora Lugo Ortiz, ni realizaron arreglo alguno.

La señora Lugo Ortiz presentó una querrela en el DACo el 23 de octubre de 2012 contra Mora y Builders. El 16 de julio de 2014 se celebró la correspondiente vista. Por parte de la señora Lugo Ortiz compareció ella y su perito el ingeniero José Miguel Izquierdo quien testificó detalles de su Informe de Inspección Visual. En el informe relató que hay 81 losetas de piso ahuecadas, no despegadas, que pueden levantarse "en cualquier momento". También señaló que en los baños hay "azulejos ahuecados" que de despegarse y caerse representan un peligro para quien use la bañera.

Por parte de Mora y de Builders testificó el gerente de ventas de Mora, señor Wilbert Ruiz Díaz y el ingeniero Ramón Villafañe, socio de Builders. Además testificó el inspector del DACo, señor José Carmona Longo. Carmona suscribió un informe de inspección en el que corrobora que existen losas y azulejos que suenan huecos pero no están desprendidos. En el testimonio de la vista el inspector Carmona minimizó la "peligrosidad" alegada de las losetas y azulejos. Previo a la vista Mora admitió que no prestó para el apartamento de la señora Lugo Ortiz la fianza de construcción requerida por la Ley.

Evaluada la prueba testifical desfilada en la vista y conforme a la evidencia que surge del expediente administrativo, el DACo emitió una resolución en la cual determinó que en este caso todas las deficiencias de construcción presentadas en el Informe de Inspección Visual del Ingeniero Izquierdo constituían defectos de construcción conforme a la Ley Núm. 130-1967, según enmendada, y el Reglamento Para Regular las Distintas Actividades de Construcción en Puerto Rico. Determinó que las losetas amenazan con despegarse y que estos defectos de construcción son de entera responsabilidad del desarrollador y

del contratista en forma solidaria. Ordenó a Mora y a Builders reparar todos los defectos de construcción reclamados dentro de un término de cuarenta y cinco días y que todo defecto que no pudiese ser reparado sea compensado monetariamente en forma solidaria por Mora y por Builders. Además impuso a Mora y a Builders el pago de costas, gastos y honorarios de abogado ascendentes a una suma no menor de \$1,500.00.

No conforme con tal determinación los aquí recurrentes, Mora y Builders, comparecen en recurso de revisión judicial y aducen los siguientes señalamientos de error:

- A- Erró el DACo al determinar que las losas y azulejos huecos constituyen defectos de construcción.
- B- Erró DACo al conceder costas, gastos y honorarios de abogado de \$1,500.00, toda vez que este remedio tiene que estar sostenido en una determinación de temeridad.

II.

A. Revisión de las determinaciones y conclusiones administrativas

A las determinaciones administrativas les asiste una presunción de legalidad y corrección a ser respetada por los tribunales mientras que la parte que las impugna no produzca evidencia suficiente para derrotarlas. Batista, Nobbe v. Jta. Directores, 185 D.P.R. 206 (2012); Calderón Otero v. C.F.S.E., 181 D.P.R. 386, 395-396 (2011).

El estándar de revisión judicial en materia de decisiones administrativas se circunscribe a determinar si existe una base racional respaldada por evidencia sustancial¹ que sostenga la decisión o interpretación impugnada. Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, Sección 4.5, 3 L.P.R.A. § 2175; Rebollo

¹ A estos fines, "evidencia sustancial" es aquella relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión. Federation v. Ebel, 172 D.P.R. 615 (2007).

v. Yiyi Motors, 161 D.P.R. 69 (2004). Si la totalidad del expediente administrativo sostiene las determinaciones adoptadas por la agencia, los tribunales no deben sustituirlas por su propio criterio. Rebollo v. Yiyi Motors, *supra*.

Así las cosas, la revisión judicial de una decisión administrativa se circunscribe a determinar: (1) si el remedio concedido por la agencia fue apropiado; (2) si las determinaciones de hechos de la agencia están sostenidas por evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo; y (3) si las conclusiones de derecho fueron correctas. Batista de Nobbe v. Jta. de Dir. de Cond. Condado Terrace, *supra*; Asoc. FCIAS. v. Caribe Specialty II, 179 D.P.R. 923, 940 (2010), citando a Mun. de San Juan v. J.C.A., 149 D.P.R. 263, 279–280 (1999); Pacheco v. Estancias, 160 D.P.R. 409 (2003).

Al evaluar la decisión de una agencia, el tribunal debe determinar si ésta actuó arbitraria, ilegal o de forma tan irrazonable que sus actuaciones constituyeran un abuso de discreción. Rivera Concepción v. A.R.P.E., 152 D.P.R. 116 (2000); Fuertes v. A.R.P.E., 134 D.P.R. 947 (1993). De ahí que este tribunal se limitará a indagar sobre la razonabilidad² de la decisión del foro administrativo sin sustituirla por su propio criterio, salvo que se infrinjan valores constitucionales fundamentales o se trate de actuaciones claramente arbitrarias. Rivera Concepción v. A.R.P.E., *supra*; Fac. C. Soc. Aplicadas, Inc. v. C.E.S., 133 D.P.R. 521 (1993). De existir más de una interpretación razonable de los hechos, los tribunales de ordinario deben sostener la selección de la agencia. Assoc. Ins.

² El criterio a aplicarse no es si la decisión administrativa es la única razonable, la más razonable o la mejor al arbitrio del foro judicial; es si la determinación administrativa, en interpretación de los reglamentos y las leyes que le incumbe implementar, es una razonable. Martínez v. Rosado, 165 D.P.R. 882 (2005); Rivera Concepción v. A.R.P.E., *supra*; De Jesús v. Departamento de Servicios Sociales, 123 D.P.R. 407 (1989).

Agencies, Inc. v. Com. Seg. P.R., 144 D.P.R. 425 (1997). Esto es así, porque las determinaciones de hechos de una agencia no pueden modificarse si existe una base racional en la prueba para las mismas. López v. Junta de Planificación, 80 D.P.R. 646 (1958).

Cónsono con lo anterior, las determinaciones de hechos formuladas por la agencia serán respetadas a menos que quien las impugne produzca suficiente evidencia para derrotar la presunción de corrección que les asiste. Otero Mercado v. Toyota de Puerto Rico, 163 D.P.R. 716 (2005); A.R.P.E v. Junta de Apelaciones, 124 D.P.R. 858 (1989); Henríquez v. C.E.S., 120 D.P.R. 194 (1987). Quien las impugne tiene el deber insoslayable, para prevalecer, de presentar ante el foro judicial la evidencia necesaria que permita, como cuestión de derecho, descartar la presunción de corrección de la determinación administrativa. Camacho Torres v. AAFET, 168 D.P.R. 66 (2006). El peso de la prueba descansa sobre la parte que impugna la determinación. Comité de Vecinos Pro-Mej., v. Jta. de Planificación, 147 D.P.R. 750 (1999).

Para ello hay que “demostrar que existe otra prueba en el expediente que reduzca o menoscabe el valor probatorio de la evidencia impugnada, hasta el punto de que no se pueda concluir que la determinación de la agencia fue razonable de acuerdo con la totalidad de la prueba presentada que tuvo ante su consideración.” Otero Mercado v. Toyota de Puerto Rico, *supra*. En ausencia de tal prueba, las determinaciones de hecho de la agencia deben ser sostenidas. Domínguez v. Caguas Expressway Motors, 148 D.P.R. 387 (1999). Es por ello que cuando las determinaciones de hecho impugnadas se basen en la prueba testifical desfilada en el proceso administrativo y la

credibilidad que la misma le mereció al juzgador, es imprescindible que se traiga a la consideración del foro revisor la transcripción de la vista celebrada o una exposición narrativa de la prueba. Camacho Torres v. AAFET, *supra*. En ausencia de tal prueba difícilmente se podrá descartar la determinación impugnada. *Id.*

Sabido es que meras alegaciones o teorías no constituyen prueba. Asociación Auténtica Empl. v. Municipio de Bayamón, 111 D.P.R. 527 (1981). Los tribunales estamos obligados a considerar y resolver los casos por el record elevado del foro recurrido. Pueblo v. Pérez, 61 D.P.R. 470 (1943). No estamos autorizados para basar nuestros fallos en hipótesis o conjeturas sobre lo que pasó ante el foro inferior. *Id.* Así pues, las determinaciones administrativas deben ser sostenida por los tribunales a menos que su presunción sea derrotada por medio de prueba suficiente y no por meras alegaciones. A.R.P.E. v. Junta de Apelaciones, *supra*.

Las conclusiones de derecho, tal y como surge de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, pueden ser revisadas en todos sus aspectos. Sin embargo, esta revisión total no implica que los tribunales revisores tengan la libertad absoluta de descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia. Otero v. Toyota, 163 D.P.R. 716 (2005). El tribunal podrá sustituir el criterio de la agencia por el propio sólo cuando no pueda hallar una base racional para explicar la decisión administrativa, ello al realizar una evaluación a la luz de la totalidad del expediente. Otero v. Toyota, *supra*.

Conforme a ello, las conclusiones de derecho del organismo administrativo deberán ser sostenidas por los tribunales en la medida que éstas se ajusten al mandato de ley.

Martínez v. Rosado, 165 D.P.R. 582 (2005); P.R.T.C. v. J. Reg. Tel. de P.R., 151 D.P.R. 269 (2000). Aun en casos marginales o dudosos, la interpretación de un estatuto por la agencia encargada de velar por su cumplimiento merece deferencia sustancial, a pesar de que dicha interpretación no sea la única razonable. Martínez v. Rosado, *supra*.

B. Normativa sobre la obligación de reparar defectos de construcción en una vivienda privada.

El DACo tiene como fin primordial vindicar, proteger e implementar los derechos del consumidor. Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, 3 L.P.R.A. sec. 341b; Amieiro González v. Pinnacle Real Estate, *supra*; Martínez Segarra v. Rosado Santoni, 165 D.P.R. 582 (2005). A estos efectos, Ley Orgánica del DACo, 3 L.P.R.A. sec. 341 *et seq.*, y la Ley de la Oficina del Oficial de la Construcción, Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, 17 L.P.R.A. sec. 502 *et seq.*, conceden a esta agencia el poder y la facultad de regular el negocio de la construcción de viviendas en Puerto Rico. De esta forma se provee mayor protección a los compradores de viviendas, garantizándoles la debida atención a sus problemas y facilitándoles el proceso de adjudicación de sus querellas. Rivera v. A & C Development Corp., 144 D.P.R. 450 (1997). La mencionada *Ley de la Oficina del Oficial de Construcción*, así como 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. 2268³ de 17 de agosto de 1977, le confirió poder al Oficial de Construcción para, entre otras, investigue y adjudique las querellas sobre prácticas indeseables en el negocio de la

³ Este Reglamento ha sido enmendado por el Reglamento Núm. 8070 del 8 de septiembre de 2011.

construcción, y conceda los remedios pertinentes conforme a derecho. Artículo 4 de la Ley Núm. 130, 17 L.P.R.A. sec. 504.

La Ley del Oficial de la Construcción, entre otras cosas, enumera una serie de situaciones consideradas como prácticas indeseables en el negocio de construcción. Entre éstas, se establece el dejar de corregir un defecto de construcción. 17 L.P.R.A. sec. 509 (e). Conforme esta legislación, DACo tendrá jurisdicción para atender tales querellas. 17 L.P.R.A. sec. 511. Asimismo, se establece que la acción para exigir responsabilidad por vicios o defectos de construcción caducará a los dos (2) años, a contar desde el otorgamiento de la escritura de compraventa, cuando los defectos no cualifican para instar la acción decenal bajo el Artículo 1483 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 4124. *Id.*

En lo que concierne a la presente controversia el Reglamento Núm. 2268, *supra*, establece las reglas a seguir respecto a las prácticas indeseables en el negocio de la construcción y los términos para reclamar en caso de vicios o defectos de construcción. Este Reglamento dispone en su sección 10(J) que incurrirá en práctica indeseable en el negocio de la construcción de vivienda todo urbanizador o constructor que, entre otras cosas, deje de corregir cualquier defecto de construcción que se enumeran en el Reglamento "o cualquier otra anomalía que no se encuentre aquí enumerada, pero que el Secretario determine que es defecto de construcción tomando como base los principios técnicos de ingeniería, tipo, clase y/o método de construcción.". En la definición que provee este Reglamento para lo que se considera "defectos de construcción" establece que:

Significará cualquier anomalía, 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 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 periodo de tiempo que establece el Art. 10 (J) de este Reglamento.

Reglamento 2268 sección 1 (e).

La sección 10 (J) dispone además la manera en que se realizará la notificación al urbanizador y/o constructor sobre el defecto de construcción de las diferentes partes de la propiedad. A estos efectos, el inciso 7 de la referida sección, dispone que en lo referente a las paredes, si se trata de una pintura defectuosa o una mano de obra deficiente deberá hacerse la notificación dentro del término de seis meses, mientras que para notificar sobre azulejos de pared despegados y las juntas de azulejos abiertas se puede realizar la notificación dentro de un año. En lo que se refiere a los pisos de la propiedad se establece como un defecto de construcción en la sección 10(J)(8)(h) las losetas despegadas o que amenacen con despegarse, las losetas rotas o partidas y/o descoloridas.

Conforme la normativa antes reseñada los consumidores de viviendas privadas quedaron protegidos contra defectos en la construcción que, por su naturaleza, no serían enmarcables dentro del alcance del Artículo 1483 del Código Civil, *supra*, sino causaban la ruina de la edificación. Rivera v. A & C Development Corp., *supra*. Al amparo del Reglamento 2268, basta con que el consumidor demuestre la existencia del defecto y que le brindó una oportuna notificación al constructor o

urbanizador, para que se le imponga a éste último la obligación de reparar el defecto. *Id.*

III.

Los recurrentes plantean como primer señalamiento de error que contrario a la prueba sometida y las conclusiones de hechos que consigna el DACo no existe en este caso un defecto de construcción. Alegan que la conclusión a la que llega el DACo no está sostenida en el expediente administrativo y que tal evidencia demuestra la inexistencia de un defecto de construcción. No tiene la razón.

La conclusión por parte del DACo de que el desarrollador y constructor incurrió en un defecto de construcción al ubicar 83 losetas huecas y azulejos que se pueden desprender causando un peligro a la seguridad de quien use los baños, encuentra apoyo en el Informe del Perito de la parte querellante y en su testimonio ante el examinador. El examinador acogió las deficiencias señaladas en el informe del Ing. Izquierdo y rechazó expresamente las teorías de los querellados aquí recurrentes que intentaron controvertir los hallazgos del informe.

En contraposición a esta determinación los recurrentes presentaron en la vista el testimonio del ingeniero de Builders y utilizaron el informe de hallazgos del inspector del DACo, el señor Carmona, para controvertir la conclusión del perito de la querellante. No obstante, conforme al derecho antes reseñado la prueba que se pretende controvertir es una cuestión de apreciación pericial que queda a la discreción del juzgador. El examinador no está obligado por el informe de hallazgos ni las conclusiones del inspector del DACo.

Nuestra revisión en estos casos se limita a evaluar si la determinación del foro administrativo es razonable y si se

sostiene en la evidencia presentada que surge del expediente administrativo. En este caso la determinación del DACo está respaldada en la evidencia pericial desfilada en la vista administrativa. Adicional a ello, los recurrentes que pretenden impugnar tal determinación tienen el peso de la prueba para presentar la evidencia necesaria que permita descartar la presunción de corrección de la determinación administrativa, esto es tienen que "demostrar que existe otra prueba en el expediente que reduzca o menoscabe el valor probatorio de la evidencia impugnada, hasta el punto de que no se pueda concluir que la determinación de la agencia fue razonable de acuerdo con la totalidad de la prueba presentada que tuvo ante su consideración"⁴ cosa que no han demostrado en este caso.

Los hallazgos explicados en el informe pericial y el testimonio desfilado en la vista del Ing. Izquierdo que fueron acogidos por el oficial examinador -en cuanto a la existencia de 83 losetas huecas en la casa y los azulejos que se pueden desprender, causando un peligro a la seguridad de quien use los baños- caben dentro de la definición que establece el Reglamento Núm. 2268, *supra*, sobre lo que constituye un defecto de construcción. Según el testimonio del perito y los hallazgos establecidos en su informe en el piso de la casa habían losetas huecas que amenazaban con desprenderse, como lo dispone el Reglamento Núm. 2268, *supra*, para los defectos en el piso. En cuanto a los defectos en las paredes, el Ing. Izquierdo explicó que los azulejos ahuecados representan un riesgo para la persona que use la bañera, pues pueden desprenderse lo que evidencia una mano de obra deficiente.

⁴ Otero Mercado v. Toyota de Puerto Rico, *supra*.

Cabe apuntar que los defectos señalados en el informe, esto es, tanto las losetas como los azulejos ahuecados que pueden desprenderse en cualquier momento, están dentro de la definición general que dispone el Reglamento 2268, *supra*, para los defectos de construcción en la sección 1 (e). Esto quiere decir que las referidas deficiencias encontradas en la propiedad pueden equipararse en ser: cualquier anormalidad, defecto, falla, o cualesquiera otra condición más allá de las tolerancias normales permisibles que pueda sufrir la estructura de vivienda; 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 periodo de tiempo que establece el Art. 10 (J) del Reglamento. Por lo que la determinación administrativa que se pretende impugnar está correcta en derecho.

Como segundo señalamiento de error los aquí recurrentes plantean que incidió el DACo al conceder costas, gastos y honorarios de abogado de \$1,500.00. Aducen que en este caso no procedía tal concesión puesto que tal remedio tiene que estar sostenido en una determinación de temeridad la que entienden que no se probó en este caso. No tienen la razón.

La Regla 27.3 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del D.A.Co., Reglamento Núm. 8034, aprobado el 14 de junio de 2011, establece que el funcionario que presida la vista podrá imponer a la parte perdidosa el pago de costas y honorarios de abogados. El procedimiento se regirá por lo dispuesto en la Regla 44 de la Ley de Procedimiento Civil de

Puerto Rico de 2009, según enmendada. La Regla 44.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, que regula lo concerniente a la concesión de las costas y honorarios de abogado establece, en lo aquí pertinente, lo siguiente:

(a) Su concesión.—Las costas le serán concedidas a la parte a cuyo favor se resuelva el pleito o se dicte sentencia en apelación o revisión, excepto en aquellos casos en que se disponga lo contrario por ley o por estas reglas. Las costas que podrá conceder el tribunal son los gastos incurridos necesariamente en la tramitación de un pleito o procedimiento que la ley ordena o que el tribunal, en su discreción, estima que una parte litigante debe reembolsar a otra.

(b) Cómo se concederán.—La parte que reclame el pago de costas presentará al tribunal y notificará a la parte contraria, dentro del término de diez (10) días contados a partir del archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia, una relación o memorándum de todas las partidas de gastos y desembolsos necesarios incurridos durante la tramitación del pleito o procedimiento. [...]

(c) En etapa apelativa —[...]

(d) Honorarios de abogado —En caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta. En caso que el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus municipios, agencias o instrumentalidades haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia una suma por concepto de honorarios de abogado, excepto en los casos en que esté expresamente exento por ley del pago de honorarios de abogado.

Los honorarios de abogado se conceden como sanción contra quien por su temeridad ha hecho necesario un pleito que pudo evitarse, que lo prolongue innecesariamente, o que produzca la necesidad de que otra parte incurra en gestiones evitables. Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc., 148 D.P.R. 695 (1999). Un litigante actúa con temeridad cuando con terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente a

asumir las molestias, gastos, trabajo e inconvenientes de un pleito. S.L.G. Flores-Jiménez v. Colberg, 173 D.P.R. 843 (2008).

Al examinar el expediente del caso que incluye el trámite procesal, la vista evidenciaria celebrada y los argumentos de las respectivas partes, procede, en este caso, la imposición de honorarios de abogados por temeridad. Contrario a sus alegaciones, en el recurso ante nos, los querellados aquí recurrentes demostraron una conducta temeraria, toda vez que tenían conocimiento de que existían unas losetas y azulejos ahuecados que debían repararse mas no los repararon. Tal era el conocimiento de los desperfectos que Mora emitió una carta a la señora Lugo Ortiz admitiendo que se habían encontrado desperfectos en las lozas del apartamento y que repararían las mismas - aun así obligó a que se celebrara una vista y se dictara la resolución de DACo, para que esta agencia lo obligara a repararlos. Previo a la presentación de la querella, la señora Lugo Ortiz realizó varios esfuerzos para que tanto Mora como Builders arreglaran los defectos que existían en el apartamento. Estas partes se comprometieron en arreglar los defectos, mas no lo hicieron.

Aun sabiendo que existían unos defectos en la construcción de la propiedad de la cual ellos eran responsables la señora Lugo Ortiz tuvo que radicar la querella en el DACo, conseguir un perito y testificar en la vista para obtener una reparación del agravio. La actuación por parte de los querellados aquí recurrentes durante el trámite de este caso, que pudo haberse evitado, denota temeridad. Por lo cual no erró el DACo al imponerle honorarios de abogados por su conducta temeraria.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, CONFIRMAMOS la determinación recurrida.

Notifíquese

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones