

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL III

CONSEJO DE
TITULARES DEL
CONDominio THE
CITY

Recurrentes

v.

SANTURCE 1863,
INC.; ING. ALVARO
POLANCO QUIÑONES;
UNIVERSAL
INSURANCE
COMPANY; WESTERN
SURETY COMPANY

Recurridos

*Revisión
Administrativa*

Querella: SJ0010172

KLRA201500366

Sobre:
Ley Núm. 130 de 13
de junio de 1967,
según enmendada,
17LPRA§ 501-519

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

Colom García, Jueza Ponente

SENTENCIA

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

La Junta de Directores del Consejo de Titulares del Condominio *The City* [en adelante, "la Junta"] nos solicita que revoquemos una resolución parcial que emitió el Departamento de Asunto al Consumidor [en adelante, "DACO"] el 10 de marzo de 2015 en la que desestimó la querella Núm. SJ-0010172 en cuanto a Universal Insurance Company Western Surety Company [en adelante, "Universal"].

Por los fundamentos que exponemos a continuación, **SE CONFIRMA** el dictamen recurrido.

ANTECEDENTES

El Consejo de Titulares del Condominio *The City* presentó una querrela en contra de la desarrolladora del Condominio, Santurce 1863 Inc. Reclamó por ciertos defectos de construcción que presuntamente aparecieron en las facilidades y áreas comunes del mencionado complejo de viviendas. Posteriormente, enmendó la querrela para incluir a Universal como parte querellada, por ser la fiadora que otorgó las fianzas de cumplimiento y fidelidad que venía obligado a presentar la desarrolladora al momento de otorgar la escritura de compraventa de cada apartamento vendido. Estas fianzas mantienen una vigencia de (2) dos años, contados a partir del otorgamiento del contrato de compraventa, y garantizan los gastos de reparación y corrección de defectos de construcción **al comprador original o compradores subsiguientes** que hayan adquirido la vivienda dentro de los dos (2) años siguientes a la compraventa original.

Universal solicitó la desestimación de la querrela en su contra por entender que no existía una causa justiciable bajo los términos y condiciones de las fianzas en cuestión. En específico, argumentó que a pesar de que las fianzas de ciertos apartamentos estaban vigentes, los daños que se reclaman no están garantizados por estas. Además, indicó que tampoco encontraron en sus archivos fianza alguna que cubra los daños reclamados en la querrela. El Consejo de Titulares se opuso. Fundamentó su posición en la premisa de que las áreas comunes del Condominio pertenecen en común y pro indiviso a los titulares de los apartamentos según el por ciento de participación establecido en la escritura matriz y por ello están cobijadas por la fianza.

Así las cosas, el 10 de marzo de 2015 el DACO emitió una resolución parcial en la que dispuso que el contrato de fianza que otorgó la desarrolladora con Universal no cobijaba los defectos o vicios de construcción que pudiesen surgir en las áreas comunes del Condominio, como los alegados por los querellantes, sino que se limitaba a la vivienda. Por tal razón, ordenó la desestimación de la querrela en cuanto a Universal.

Inconforme, la Junta acude ante nos. Planteó en revisión judicial que el DACO incidió al:

DICTAR UNA RESOLUCIÓN PARCIAL DESESTIMANDO LA QUERRELLA EN CUANTO A UNIVERSAL INSURANCE COMPANY POR EL FUNDAMENTO DE QUE LAS FIANZAS EMITIDAS POR ESTA INSTITUCIÓN NO RESPONDEN POR UNA RECLAMACIÓN DEL CONSEJO DE TITULARES POR VICIOS DE CONSTRUCCIÓN EN LAS ÁREAS COMUNES DEL CONDOMINIO THE CITY.

EXPOSICIÓN Y ANÁLISIS

En la revisión de determinaciones administrativas, el criterio rector para los tribunales es la razonabilidad en la actuación de la agencia recurrida. Otero v. Toyota, 163 DPR 716, 728 (2005). La sección 4.5 la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme [en adelante, "LPAU"], 3 LPRA 2175, prescribe que las conclusiones de derecho de las agencias administrativas, por otra parte, son revisables en su totalidad. Si la interpretación de la ley realizada por la agencia es razonable, aunque no sea la única razonable, los Tribunales deben darle deferencia. Hernández, Álvarez v. Centro Unido, 168 DPR 592, 616 (2006). La revisión judicial de las determinaciones administrativas se limita a determinar si la actuación administrativa fue razonable y sólo cede cuando está presente alguna de las siguientes situaciones: (1) cuando la decisión no está basada en evidencia sustancial; (2) cuando el organismo administrativo ha errado en la aplicación de la ley; y

(3) cuando ha mediado una actuación ilegal o una decisión carente de una base racional. *Íd, Otero v. Toyota, supra.*

Por otro lado, sabido es que un contrato es un acuerdo de voluntades mediante el cual las partes interesadas se obligan entre sí. Ortiz Alvarado v. Great American Life Assurance Co., 182 DPR 48, 62 (2011), citando a Diez Picazo. Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, por lo que estas vienen obligadas a observar y cumplir con los términos y condiciones allí pactadas. Artículo 1044 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRa sec. 2994. Nuestro ordenamiento jurídico reconoce distintos tipos de contratos, entre los que se encuentra el contrato de fianza.

El Código Civil de Puerto Rico establece las normas básicas relacionadas con el contrato de fianza en sus artículos 1721 al 1755, 31 LPRa secs. 4871-4973. A través de un contrato de fianza “se obliga uno a pagar o cumplir por un tercero, en el caso de no hacerlo éste”. Artículo 1721 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRa sec. 4871. Asimismo, surge que el fiador tendrá derecho a repetir contra el deudor todo lo pagado en virtud de las obligaciones contraídas al amparo de las disposiciones del contrato de fianza. Artículo 1737 Código Civil, 31 LPRa sec. 4911. Cabe añadir que, según nuestro estado de derecho, **la fianza “debe ser expresa y no puede extenderse a más de lo contenido en ella”**. Artículo 1726 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRa sec. 4876.

Nos corresponde revisar la resolución parcial desestimatoria que emitió el DACO a favor de Universal en relación a la querrela que presentó el Consejo de Titulares en contra de la desarrolladora del Condominio *The City*, Universal y otras partes. Como mencionamos, el querellante acudió ante el

DACO en reclamo de ciertos vicios de construcción que se manifestaron en unas áreas comunes del referido complejo de viviendas. DACO desestimó la querrela en cuanto a Universal tras concluir que las fianzas que otorgó con la desarrolladora no cobijaban el área donde se alegó ocurrieron los daños, solo las viviendas. La Junta cuestiona la determinación de la agencia ya que entiende que la titularidad de un apartamento adscrito al régimen de propiedad horizontal se extiende a las áreas comunes del condominio. Tras revisar detenidamente la totalidad del expediente, coincidimos con la determinación de la agencia.

La Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, conocida como la *Ley de la Oficina del Oficial de Construcción adscrita a la Administración de Renovación Urbana y Vivienda*, obliga a todo urbanizador o constructor a prestar una fianza por una suma no mayor de 10% del precio de venta de la vivienda al momento del otorgamiento de la escritura de compraventa. Ello, con el fin de garantizar por un mínimo de 2 años los gastos de reparación y corrección de posibles defectos en la construcción. Véase Artículo 8 de la Ley Núm. 130, 17 LPRA sec. 508. Similar disposición se encuentra en la sección 7 del *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 del DACO aprobado el 17 de agosto de 1977. Este aclara que el propósito de la fianza es garantizar “los gastos de reparación y corrección de **defectos de construcción** al **comprador original o compradores subsiguientes** que hayan adquirido dicha **vivienda** dentro de los 2 años siguientes a la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa del comprador original de la vivienda...” Ninguno de estos contiene

disposición alguna que establezca que la fianza se extenderá a las áreas comunes del condominio.

Surge del expediente que en cumplimiento con estos preceptos de ley la desarrolladora Santurce 1863, Inc. otorgó con Universal las fianzas en controversia. Ello, para cubrir reparaciones o correcciones en los apartamentos por razón de defectos de construcción. Ahora bien, puesto que ninguna de las partes proveyó copia legible del contrato de fianza (*Guarantee Bond*), no nos pusieron en posición para evaluar directamente su contenido. Por tal razón, lo dispuesto por DACO en cuanto a que en el contrato de fianza nada se dispuso sobre las áreas comunes del Condominio merece nuestra deferencia. La Junta tampoco presentó prueba en contrario que nos lleve a intervenir con el criterio de la agencia. De hecho, en su recurso de revisión judicial no cuestiona el contenido del contrato de fianza ni los hechos que determinó el DACO. Por tanto, es razonable concluir que la fianza no es extensiva a los elementos comunes del Condominio.

La reglamentación concomitante es clara y específica; la obligación de prestar fianza es para garantizar los gastos de reparación de defectos de construcción **al comprador original o compradores subsiguientes** que hayan adquirido dicha **vivienda**. Es decir, **solo el comprador puede requerir la fianza para reparar la vivienda que adquirió**. Esa garantía consignada en la fianza no es para beneficio de la Junta o para terceras personas; es exclusiva para el comprador de la vivienda.

Resolvemos pues que actuó correctamente el Juez Administrativo al ceñirse al texto del contrato de fianza y a las disposiciones estatutarias y reglamentarias aplicables. Máxime

cuando un contrato de fianza no podrá extenderse más allá de lo expresamente pactado. Artículo 1726 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*. Fue razonable la determinación de la agencia.

A tenor con lo expuesto y toda vez que la Junta no demostró razones por las cuales debamos intervenir con el criterio de la agencia, resolvemos que procedía la desestimación de la querrela a favor de Universal. No se cometió el error alegado.

DICTAMEN

Por los fundamentos expuestos, **CONFIRMAMOS** la resolución parcial recurrida.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones