

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ - UTUADO  
PANEL XI

JOHANN M. RAMÍREZ,  
VLADIMIR OJEDA  
BLANCO Y LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
GANACIALES  
COMPUESTA POR AMBOS

Recurridos

v.

VISTA HERMOSA  
DEVELOPMENT, S.E.

Recurrente

KLRA201600028

Revisión  
Administrativa  
procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor

Querella Núm.:  
MA0002633

Sobre: Ruina

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, el Juez Rivera Colón y la Juez Nieves Figueroa

Figueroa Cabán, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de abril de 2016.

Comparece Vista Hermosa Development, S.E., en adelante Vista Hermosa o la recurrente, y solicita que revisemos una *Resolución* dictada el 8 de diciembre de 2015 por el Departamento de Asuntos del Consumidor, en adelante DACO. Mediante la misma, se declaró ha lugar la *Querella* presentada por el Sr. Vladimir Ojeda Blanco, la Sra. Johann M. Ramírez Toro y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, en adelante los esposos Ojeda-Ramírez o los recurridos, por varios defectos de construcción en un bien inmueble localizado en la Urbanización El Pedregal, en San Germán, en adelante la Residencia.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se confirma la *Resolución* recurrida.

-I-

Según surge del expediente, el 30 de abril de 2008, los esposos Ojeda-Ramírez compraron la Propiedad a Vista Hermosa.

El **6 de diciembre de 2010**, los esposos Ojeda Ramírez presentaron la **Querrela Núm. MA0001186** ante DACO en la que reclamaron la corrección de los siguientes defectos de construcción: manchas de moho, burbujas y desprendimiento en empañetado en todo el techo de la residencia; grietas en el techo y las paredes en varias partes de la residencia; y desnivel en el piso de la marquesina que causa empozamiento de agua. Además, solicitaron un estudio del techo, según lo recomendó la concretera.<sup>1</sup>

El 20 de enero de 2011, el Inspector del DACO realizó una inspección de la Propiedad y posteriormente emitió un *Informe de Investigación de Querrela Construcción*. En éste señaló, entre otras cosas, que la marquesina posee un pequeño empozamiento en el lateral derecho frontal; que las grietas encontradas en las paredes y techo son menores de 1/16" de diámetro; observó una mancha amarillenta en la losa del techo área de desagüe; y el desprendimiento del enlucido de la losa de techo con parte del material del techo en todas las habitaciones de la estructura.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Revisión administrativa, *Querrela Núm. MA0001186*, Exhibit 1, págs. 1-4.

<sup>2</sup> *Id.*, *Informe de Investigación de Querrela Construcción*, Exhibit 2, págs. 5-6.

El 25 de octubre de 2011, se celebró la vista administrativa, a la que los esposos Ojeda-Ramírez acudieron por derecho propio.

El 26 de octubre de 2011, DACO dictó una *Resolución* mediante la cual acogió el acuerdo transaccional alcanzado por las partes en la vista administrativa.<sup>3</sup> En el mismo establecieron:

La parte querellada, Vista Hermosa Development, S.E., llevará a cabo los trabajos señalados en el inciso número 4 informe de inspección realizado por el Técnico de Construcción de este Departamento, para reparar el techo de manera completa y satisfactoria. El inciso 4 lee de la siguiente manera:

Desprendimiento de material- en la inspección se observó el desprendimiento del enlucido de la losa de techo con parte de material del techo. Esta condición se ha dejado sentir en todas las habitaciones de la estructura. Esta condición no es muy común en cuanto al desprendimiento del enlucido se refiere ya que el defecto se origina en el tipo de agregado utilizado (la piedra). En la inspección se observó una piedra en el área central del cono. El tener hormigón poroso provoca que el calor se acumule en el área del agregado provocando su expansión y fisura. La fisura por compresión provoca el desprendimiento de recubrimiento del armazón de acero en la losa de techo. La retención de agua en la losa de techo provoca que las temperaturas sea[n] mucho más elevadas por el método de condensación. En esta área se recomienda el arreglo de la losa de techo así como su impermeabilización total. El costo asciende a 1,745p/c @\$2.25p/c=\$3,926.25 impermeabilización. Arreglo losa de techo interior, 1,700pc @\$2.50p/c=\$4,250.00, incluye la disposición de escombros y la protección de la losa de piso. El costo asciende a la cantidad de-----\$8,426.25 +\$589.00 (IVU 7%) +\$196.83 (CFSE), \$758.36 (Imprevistos 9%)= \$9,971.27.

<sup>3</sup> Véase, Regla 13 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de DACO, Reglamento Núm. 8034 del 14 de junio de 2011, en adelante Reglamento Núm. 8034.

Al momento del querellado llevar a cabo los trabajos en la residencia de la querellante, éste deberá tomar las medidas previsoras a su alcance para la protección de los muebles, utensilios, equipos, enseres, etc. en la residencia. De ocurrir algún daño a dichos artículos el querellado será responsable por ello.

El trabajo realizado tendrá una garantía de 2 años a partir de concluido el trabajo y entregada la Moción Informativa.

En caso de incumplimiento del acuerdo, cumplimiento defectuoso o parcial, la querellada vendrá obligada al reembolso de dinero según el estimado de costo del informe de inspección, \$9,971.27.

El trabajo será finalizado para el 15 de febrero de 2012.<sup>4</sup>

El 3 de abril de 2012 Vista Hermosa presentó una moción ante DACO en la que informó haber concluido las reparaciones pactadas.<sup>5</sup>

El 9 de abril de 2012, los esposos Ojeda-Ramírez presentaron una *Moción Notificando Cumplimiento Defectuoso e Incumplimiento del Acuerdo Provocando Daños Viciosos a la Propiedad*.<sup>6</sup> Indicaron que a algunas losas del piso les faltan pedazos, y hay otras manchadas o que han perdido el brillo del esmalte; la bañera del cuarto master esta rayada; las paredes y puertas están rayadas y manchadas; dos sillas del comedor están dañadas; y los muebles de la sala mantienen mucho polvo, lo que requiere limpieza y

---

<sup>4</sup> Revisión administrativa, *Resolución* (Querrela Núm. MA00001186), Exhibit 3, págs. 7-10.

<sup>5</sup> *Id.*, *Moción Informando Haber Concluido Las Reparaciones Pactadas*, Exhibit 5, págs. 14-15. Véase, además, Regla 30.1 del Reglamento Núm. 8034.

<sup>6</sup> Véase, Regla 30.2 del Reglamento Núm. 8034.

tratamiento especializado. Solicitaron el cumplimiento de la *Resolución* del 26 de octubre de 2011.<sup>7</sup>

El 17 de mayo de 2011, el Inspector del DACO realizó una reinspección de la Propiedad y posteriormente emitió su *Informe de Re-inspección y Seguimiento de Querella Construcción*. Indicó que en la reinspección encontró 22 lozas de piso cospeadas, rayazos a la bañera, la pared de la sala divisora con cuarto central derecho manchada con residuos de hormigón, dos sillas con su vinyl manchado y una con cospe en el marco de madera, y residuos de hormigón, piedras, arena y polvo en el interior del mueble. Recomendó retocar la impermeabilización en pretiles, parapetos y bases de los compresores de acondicionadores de aire, el cambio de las 22 lozas, lavado del piso con un detergente neutral sintético, repintar la pared afectada, así como la limpieza del mobiliario. Además, exhortó a los esposos Ojeda-Ramírez a contratar un ingeniero estructural para que analizara las condiciones de la losa de techo y sometiera las recomendaciones conforme las pruebas que se realizaran.<sup>8</sup>

Conforme con las recomendaciones del Inspector de DACO, los esposos Ojeda-Ramírez presentaron un *Informe de Inspección Visual* preparado por los Ingenieros Omar I. Molina Bas y Genock Portela Gautier.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Revisión administrativa, *Moción Notificando Cumplimiento Defectuoso e Incumplimiento del Acuerdo Provocando Daños Viciosos a la Propiedad*, Exhibit 6, págs. 16-18.

<sup>8</sup> *Id.*, *Informe de Re-inspección y Seguimiento de Querella Construcción*, Exhibit 8, págs. 37-39.

<sup>9</sup> *Id.*, *Moción Informativa y Sometiendo Informe Pericial*, Exhibit 11, pág. 45; *Informe de Inspección Visual*, Exhibit 11-A, págs. 46-77.

El 31 de enero de 2013, los esposos Ojeda-Ramírez presentaron una *Moción para Solicitar el Relevo de la Resolución y para Solicitar una Nueva Vista Administrativa*.<sup>10</sup> Alegaron, que al momento en que se efectuó el acuerdo transaccional, no tenían representación legal ni contaban con la evidencia sobre el problema del techo de la Residencia obtenida mediante la inspección realizada por los peritos. Adujeron, que luego del informe de los peritos, es que advinieron en conocimiento de que la losa de techo de la Residencia adolecía de una patología irreparable, por lo cual el consentimiento prestado estuvo viciado, y el contrato transaccional era nulo.<sup>11</sup>

El 26 de abril de 2013, DACO denegó la Moción de Relevo de Resolución presentada por los recurridos.<sup>12</sup> En cambio, ese mismo día emitió una *Resolución* imponiéndole a Vista Hermosa una multa de \$2,492.81 por el incumplimiento con la Resolución del 26 de octubre de 2011.<sup>13</sup>

El **17 de octubre de 2013**, los esposos Ojeda Ramírez presentaron la **Querrela Núm. MA0002633**, objeto de la presente revisión judicial. Alegaron, que en la querrela anterior el Inspector del DACO les recomendó que contrataran un ingeniero estructural para inspeccionar la losa de techo de la Residencia y someter recomendaciones por escrito conforme a las pruebas que realizaran. Adujeron, que los ingenieros

---

<sup>10</sup> Véase, Regla 31 del Reglamento Núm. 8034.

<sup>11</sup> Revisión administrativa, *Moción para Solicitar el Relevo de la Resolución y para Solicitar una Nueva Vista Administrativa*, Exhibit 12, págs. 78-82.

<sup>12</sup> *Id.*, *Resolución Sobre Relevo*, Exhibit 13, págs. 83-86.

<sup>13</sup> *Id.*, *Resolución* de 26 de abril de 2013, Exhibit 14, págs. 87-95. Véase, además, Regla 30.4 del Reglamento Núm. 8034.

contratados prepararon un informe de inspección, en el que identificaron que la patología o causa del deterioro de hormigón que presenta la losa de cubierta del techo es una reacción de los álcalis del cemento Portland con agregados con formas de sílice reactiva. Indicaron además, que no existe manera de arreglar la Residencia, por lo cual, se ha convertido en una amenaza de ruina. Sostuvieron también, que actualmente la Residencia muestra nuevos "popouts", desprendimiento del empañetado y humedad en varias zonas, así como grietas y desniveles en el suelo de la rampa de entrada a la marquesina. Por último, arguyeron que como consecuencia de estos hechos han presentado síntomas de depresión mayor severa, por lo cual actualmente reciben tratamiento psiquiátrico y psicológico. Solicitaron la resolución del contrato, daños y perjuicios, y que se le abonen todos los gastos incurridos.<sup>14</sup>

El 30 de octubre de 2013, Vista Hermosa presentó una *Moción de Desestimación por Cosa Juzgada bajo Acuerdo Transaccional ante D.A.C.O. y Res Judicata bajo la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil*.<sup>15</sup>

El 4 de noviembre de 2013, DACO emitió una *Resolución Interlocutoria*, en la cual denegó la moción de desestimación de Vista Hermosa. Determinó que:

Luego del análisis de las mociones presentadas y del estudio de la totalidad del expediente en el señalado caso MA 0001186 y el expediente del caso MA 0002633, determinamos que si bien es

<sup>14</sup> *Id.*, *Querella* Núm. MA0002633, Exhibit 17, págs. 105-117.

<sup>15</sup> *Id.*, *Moción de Desestimación por Cosa Juzgada bajo Acuerdo Transaccional ante D.A.C.O. y Res Judicata bajo la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil*, Exhibit 18, págs. 118-129.

cierto que están incluidas las mismas partes y la controversia incluye el mismo inmueble; no es menos cierto que las alegaciones y solicitud de remedios son diferentes, SIENDO DIFERENTE LA CAUSA DE ACCIÓN. Además, aunque hubo un acuerdo de transacción, la misma estuvo condicionada al cumplimiento de ciertas obligaciones las cuales se alega no se realizaron conforme a lo pactado. Incluso hubo una imposición de multa administrativa por el Departamento.<sup>16</sup>

Insatisfecho, Vista Hermosa recurrió ante este Tribunal. Mediante Sentencia del 10 de diciembre de 2013, otro panel desestimó el recurso por prematuro, ya que la determinación del DACO era interlocutoria.<sup>17</sup>

El 12 de diciembre de 2013 se realizó una inspección de la Propiedad. Posteriormente, el Inspector de DACO emitió su *Informe de Seguimiento de Querella Construcción*. En el mismo, recomendó realizar un laboratorio de cilindros (core) a la losa de techo por un laboratorio certificado y realizar un diagnóstico estructural de auscultación o radiografía de la losa de techo.<sup>18</sup>

El 20 de mayo de 2014, DACO notificó el *Informe de Investigación de Querella Construcción* rendido por el Inspector. En el mismo, señaló lo siguiente:

En el presente caso la parte querellante solicita la disolución del contrato de compraventa en base a los artículos 1483, Estado Ruinoso y 1802, daños conforme al Código Civil de Puerto Rico. Para este caso se hace referencia a los informes del 30 de marzo de 2011 y 5 de julio de 2012 así como a la resolución del 26 de octubre de 2013 de la querella MA0001186. Para el caso que nos ocupa el suscribiente procede a realizar el

<sup>16</sup> *Id.*, *Resolución Interlocutoria*, Exhibit 19, págs. 130-133.

<sup>17</sup> *Id.*, *Revisión Administrativa*, Exhibit 20, págs. 134-153; *Sentencia*, Exhibit 21, págs. 154-169.

<sup>18</sup> *Id.*, *Informe de Seguimiento de Querella Construcción*, Exhibit 22a, págs. 171a-171d.



análisis de los informes conforme la fecha de su redacción y la explicación en estado actual y la opinión.

Entre los defectos alegados en la querrela e inspecciones por el suscribiente el **11 de marzo de 2011 se encuentran;**

1-**Marquesina**----- esta posee un pequeño emposamiento en el lateral derecho frontal. Aun cuando es peligrosa la retención de agua en un piso pulido el mismo no representa peligrosidad alguna para los habitantes y sus semejantes por ser esta área una visible desde todos los ángulos. Un arreglo en esta área conllevará el cambio estético de la losa de piso ya que el color del hormigón se reflejaría como una mancha gigante en la losa de piso. Este puede ser subsanado al momento de instalar losas a la marquesina.

En esta inspección la reclamación se encontraba concentrada en el emposamientos [sic] de agua en el lateral derecho. No se tom[ó] en consideración un arreglo, tomando como base el estado estético, toda vez que el defecto se encontraba en un área de unos dos pies aproximadamente.

- En la presente inspección se observaron varios popouts y hormigón desprendido en forma cónica. Se observaron grietas en la losa de piso proveniente de la expansión y contracción conforme las temperaturas del hormigón en sitio así como grietas y desprendimiento del hormigón en la rampa (hueco en área de rampa). La condición que se está suscitando en el piso de la marquesina es la misma que sufre la losa de techo.

2-**Desprendimiento de Material.** En la inspección se observó el desprendimiento del enlucido de la losa de techo con parte del material del techo. Esta condición se ha dejado sentir en todas las habitaciones de la estructura. Esta condición no es muy común en cuanto al desprendimiento del enlucido se refiere ya que el defecto se origina

en el tipo de agregado utilizado (la piedra). En la inspección se observ[ó] una piedra en el área central del cono. El tener un hormigón poroso provoca que el calor se acumule en el área del agregado provocando su expansión y fisura. La fisura por compresión provoca el desprendimiento de recubrimiento del armazón de acero en la losa de techo.

La retención de agua en la losa de techo provoca que las temperaturas sean mucho más elevadas por el método de condensación. En esta área se recomienda el arreglo de la losa de techo así como su impermeabilización total.

En esta área se recomendó la intervención de la losa de techo en su interior para la eliminación de los popouts así como la impermeabilización de la misma para evitar la humedad y bajar las temperaturas.

- En el área de la losa de techo de la marquesina se observaron varios surgimientos de los popouts. Varias áreas en las que fueron corregidos los popouts en la estructura se engalletaron. Esta misma condición surgió en las áreas de la sala comedor y cuartos. Se observaron varios "popouts" en la pared del lateral izquierdo del cuarto principal y cuarto posterior derecho área de la ventana. Estas paredes son de hormigón armado.

La condición de los popouts ha vuelto a surgir en otras áreas de la losa de techo, paredes y piso de marquesina. Se desconoce si esta condición se detendrá y/o resurgirá cada cierto tiempo en diferentes áreas donde no se han realizado los arreglos pertinentes. Para el presente caso la firma querellada procedió a reclamar a la suplidora del hormigón toda vez que es el hormigón servido el que posee el defecto.

El informe del **5 de julio de 2012** recopila los danos sufridos a la estructura y equipos de la residencia durante el arreglo de la losa de techo.

En este informe se hace mención de las partidas reclamadas, su análisis y las recomendaciones para la corrección de los daños sufridos. Entre las recomendaciones se hace mención de la contratación de un Ingeniero civil y/o estructural que realice un estudio sobre la losa de techo y un contratista que someta un estimado sobre el cambio de losas, pintura y bañera.

La resolución emitida ordena a la parte querellada el arreglo de la losa de techo conforme el informe del 11 de marzo de 2011 en forma satisfactoria.<sup>19</sup>

Por último, opinó el Inspector:

Entendemos que el arreglo de la losa de techo debió ser uno satisfactorio sin que se produjese nuevamente la condición. La recomendación se bas[ó] en el arreglo del enlucido en su totalidad y no parcialmente como se realiz[ó]. O sea, la destrucción total del enlucido toda vez que al realizar esta partida como se recomendó se podía detectar si existiesen áreas donde los popouts no hubiesen explotado y se realizaría el arreglo pertinente. Existe un hormigón contaminado del cual desconocemos que y por cuánto tiempo esta condición será un problema para la estructura.

En el informe del 20 de diciembre de 2013 en la querrela MA0002633 se recomendó realizar pruebas de laboratorio de cilindros (core) y una auscultación del hormigón. En el presente caso se recomienda la prueba de cilindros para conocer la dureza de este en esta etapa de su edad y compararla con las notas estructurales. Además, recomendó una patología del hormigón y sus agregados para conocer el tipo de agregado que causa el defecto de la losa de techo.<sup>20</sup>

La vista administrativa se celebró el 16 de septiembre de 2014.

Posteriormente, el 8 de diciembre de 2015, DACO dictó la *Resolución* recurrida. A la luz de la prueba

---

<sup>19</sup> *Id.*, *Informe de Investigación de Querrela Construcción*, Exhibit 23, págs. 205-208.

<sup>20</sup> *Id.*, págs. 208-209.

testifical y documental presentada, realizó las siguientes determinaciones de hechos:

1. Que el 30 de abril de 2008 la parte querellante adquirió mediante escritura de compraventa de parte de Vista Hermosa Development, S.E. una residencia localizada en la Urbanización El Pedregal en el bloque "C", casa número 16 del municipio de San Germán.
2. Que en la mencionada propiedad existían vicios ocultos de construcción que al momento de la compraventa no se manifestaban y, los compradores no se dieron cuenta de los mismos.
3. Que dichos vicios de construcción comenzaron a manifestarse aproximadamente a los cinco meses de adquirida la propiedad, entre ellos grave deterioro de la parte interior de la losa de techo de la residencia.
4. Que con anterioridad a la querrela que estamos adjudicando, la parte querellante había radicado ante el DACO la querrela **MA0001186**.
5. Que el Inspector del DACO, Sr. Luis A. Muñoz Avila, en su informe del 5 de julio de 2012, correspondiente a su segunda inspección en dicho caso, recomendó varias cosas y, entre las mismas estaba que los querellantes contrataran un ingeniero estructural para que inspeccionara la losa de techo de la residencia y sometiera recomendaciones conforme a las pruebas que se realizaran.
6. Que según la recomendación del Inspector del DACO la parte querellante contrató a los catedráticos del Recinto Universitario de Mayagüez del Departamento de Ingeniería, los doctores en ingeniería, Ing. Genock Portela Gautier, PH.D y, el Ing. Omar I. Molina Bas, PH.D.
7. Que dichos doctores en ingeniería testificaron en la vista celebrada el 16 de septiembre de 2014 y el Juez Administrativo les dio absoluta credibilidad como peritos de la parte querellante.

8. Que como parte de su testimonio pericial se admitió en evidencia su informe preparado el 27 de octubre de 2012.
9. Que como parte de su informe los peritos de la parte querellante identificaron que la patología o la causa del deterioro del hormigón que presenta la losa de cubierta del techo son reacciones de los álcalis del cemento Portland con agregados en formas de sílice reactiva, formándose silicatos en fase de gel, capaces de una gran absorción de agua que, a través del proceso de osmosis, ejercen grandes presiones en los poros del hormigón, capaces de fisurarlos. El proceso suele manifestarse entre dos y cinco años de edad del hormigón, con una expansión acelerada hasta 20 años.
10. Que en las muestras de los pedazos de hormigón desprendidos de la losa de techo identificaron la roca llamada basalto. Ésta roca se encuentra en el listado de rocas que son potencialmente reactivas (nocivas) con el cemento Portland.
11. Que las manifestaciones más evidentes de reacción perjudicial de los álcalis del cemento con los agregados en una estructura de hormigón son las grietas en el hormigón, el desplazamiento de miembros estructurales debidos a la expansión interna del hormigón y los "popouts".
12. Que la patología del techo que surgió y existe en la actualidad se le conoce como "popouts".
13. Que antes de reparaciones efectuadas por la parte querellada se habían contabilizado la suma de 175 "popouts".
14. Que durante los trabajos de reparación se removió por la parte querellada agregado de la losa de techo por técnicas de impacto donde se realizaron innumerables perforaciones en toda la residencia.
15. Que en el referido informe pericial se incluyeron una serie de fotos de la losa de techo donde se puede

apreciar ejemplos de la cantidad de agujeros realizados utilizando técnicas de impacto, (cortafríos y martillos).

16. Que del testimonio e informe pericial de la parte querellante se desprende que según la American Concrete Institute (ACI) en su ACI Commitee 201.2008 establecen que "no existen métodos para conservar adecuadamente los hormigones existentes que contienen elementos que contribuyen a las reacciones químicas potencialmente peligrosas..."
17. Que dado lo anterior concluyen los mencionados peritos que la propiedad de los querellantes por no existir manera alguna para reparar el daño existente, se ha convertido en una amenaza de ruina.
18. Que desde septiembre de 2008 hasta noviembre de 2010 la parte querellada intentó reparar los defectos de techo antes mencionados.
19. Que para el 10 de diciembre de 2010 la parte querellante ante los intentos infructuosos de reparación por parte de la querellada se vio obligada a radicar ante el DACO la querrela MA0001186.
20. Que el 25 de octubre de 2011 se celebró la correspondiente vista administrativa y la parte querellante por derecho propio acudió a la misma.
21. Que la parte querellante llegó a un acuerdo de transacción con la parte querellada para que ésta corrigiera los problemas en el techo objeto de la presente querrela que estamos adjudicando por la causal de amenaza de ruina.
22. Que en dicha fecha los querellantes no sabían de la gravedad de los defectos porque, no contaban todavía con el informe pericial antes reseñado.
23. Que la parte querellada para la realización de las labores de reparación se negó a reubicar a la parte querellante.

24. Que mediante acuerdo de transacción la parte querellada se comprometió a reparar para el 15 de febrero de 2012 y se hacían responsables por los daños que pudieran ocurrir a consecuencia de dicha reparación. Todo esto de conformidad a lo acordado mediante la Resolución, Acuerdo Transaccional y Orden del DACO de 26 de octubre de 2011.
25. Que como parte del intento de reparación ocasionaron daño a los muebles por la suma de \$892.00.
26. Que la parte querellada tardó 44 días en la supuesta reparación de las labores pactadas y, terminando las labores de alegada reparación el 3 de abril de 2012.
27. Que durante el tiempo de reparación los querellados mantuvieron clausurada la cocina, incluyendo los fines de semana por lo que los querellantes estuvieron impedidos de poder utilizar la misma; obligándolos a incurrir en gastos de compra, desayuno, almuerzo, y cena fuera del hogar.
28. Que los querellantes vivieron todo el tiempo de la reparación en la casa por ser esta su única residencia y estuvieron viviendo limitados a una habitación y un cuarto de baño sin poder utilizar otra área por las condiciones de falta de limpieza a consecuencia de los trabajos de construcción.
29. Que la parte querellada a pesar de haber tenido para este tiempo 16 unidades de vivienda disponibles, incluyendo la casa modelo, no ofrecieron la posibilidad de reubicación a los querellantes.
30. Que el 3 de abril de 2012 la parte querellada sometió una moción de haber cumplido las reparaciones pactadas.
31. Que el 9 de abril de 2012 los querellantes sometieron una moción notificando cumplimiento defectuoso e incumplimiento del acuerdo provocando daños viciosos a la propiedad.

32. Que el 22 de [enero] de 2013 DACO celebró una vista de cumplimiento para que la parte querellada mostrara causa sobre el alegado cumplimiento y, el DACO multó a la parte querellada por no haber cumplido con lo pactado.
33. Que como parte de la situación existente y relacionado a los problemas de construcción, los querellantes han presentado problemas de depresión severa mayor. El querellante, Vladimir Ojeda Blanco desde el 13 de diciembre de 2010 y, la querellante, Sra. Johann Ramírez Toro, desde el 29 de noviembre de 2011.
34. La Sra. Johann Ramírez Toro presenta problemas médicos de esclerosis múltiple no atribuible a la controversia.
35. La Sra. Ramírez para atender su situación emocional ha requerido atención médica con el especialista en medicina interna, Dr. Francisco Noel; siquiatra, Dr. Alejandro Acevedo y atención con una sicóloga clínica.
36. La Sra. Ramírez ha tenido que utilizar los siguientes medicamentos para la depresión severa mayor por prescripción médica: Wolbutrin XL, Zoloft 50 mg, Clonopin de 2 mg y, Trazodone de 100 mg.
37. Que el Sr. Vladimir Ojeda Blanco ha estado en tratamiento por depresión desde el año 2010.
38. Que el 8 de noviembre de 2012 estuvo en una hospitalización en el Hospital Metropolitano de Cabo Rojo en una observación de 24 horas por condición emocional.
39. Que del 8 al 9 de febrero de 2013 estuvo hospitalizado en la Unidad de Salud Mental del Hospital Metropolitano de Cabo Rojo bajo la observación del siquiatra, Dr. Mangual.
40. Que del 13 al 17 de enero de 2014 estuvo en el Hospital Metropolitano de Cabo Rojo bajo el cuidado del Dr. De Jesús.



41. Que del 17 al 23 de junio de 2014 estuvo en una hospitalización parcial en el hospital de salud mental San Juan Capestrano.
42. Que recibe tratamiento psiquiátrico con el Dr. Ricardo Fumero.
43. Que la parte querellante incurrió en mejoras en la residencia por la suma de \$14,402.00.
44. Que desde septiembre de 2008 hasta noviembre de 2010 la parte querellada intentó reparar los defectos de techo antes mencionados. Que para el 10 de diciembre de 2010 la parte querellante ante los intentos infructuosos de reparación por parte de la querellada se vio obligada a radicar ante el DACO la querrela MA0001186.
45. Que aún con un acuerdo de cumplimiento y una Resolución en Transacción la parte querellada nunca reparó efectivamente.
46. Que la prueba pericial demostró una amenaza de ruina y, la parte querellada intentó reparar algo que como urbanizador y perito en la materia sabía o debió haber sabido que no era reparable.
47. Que lo anterior obligó a la parte querellante a radicar dos querrelas ante el DACO para tratar su crítico problema de vivienda.
48. Que por lo anterior la parte querellada ha litigado de manera temeraria.
49. Que la inacción y actuación negligente de la parte querellada ocasionó los problemas de condición emocional de la parte querellante.
50. Que el precio de compraventa del inmueble fue de \$199,000.
51. Que la casa fue financiada por Popular Mortgage.

52. Que al día de la vista administrativa la parte querellante estaba al día en los pagos.<sup>21</sup>

Conforme con las anteriores Determinaciones de Hechos, DACO concluyó lo siguiente:

En el caso ante nos entre la parte querellante y la parte querellada se configuró un contrato de compraventa donde la parte querellada se obligó a entregar una residencia que la parte querellante pudiera utilizar sin menoscabo a su seguridad. De la prueba pericial desfilada y creída por parte de los peritos Dr. Molina y Dr. Portela se desprende que como parte de su informe los peritos de la parte querellante identificaron que la patología o la causa del deterioro del hormigón que presenta la losa de cubierta del techo son reacciones de los álcalis del cemento Portland con agregados con formas de sílice reactiva, formándose silicatos en fase de gel, capaces de una gran absorción de agua que, a través del proceso de osmosis, ejercen grandes presiones en los poros del hormigón, capaces de fisurarlos. El proceso suele manifestarse entre dos y cinco años de edad del hormigón, con una expansión acelerada hasta 20 años. Que en las muestras de los pedazos de hormigón desprendidos de la losa de techo identificaron la roca llamada basalto. Ésta roca se encuentra en el listado de rocas que son potencialmente reactivas (nocivas) con el cemento Portland. Que las manifestaciones más evidentes de reacción perjudicial de los álcalis del cemento con los agregados en una estructura de hormigón son las grietas en el hormigón, el desplazamiento de miembros estructurales debidos a la expansión interna del hormigón y los "popouts". Que la patología del techo que surgió y existe en la actualidad se le conoce como "popouts". Que antes de reparaciones efectuadas por la parte querellada se habían contabilizado la suma de 175 "popouts". Que durante los trabajos de reparación se removió por la parte querellada agregado de la losa de techo por técnicas de impacto donde se realizaron innumerables perforaciones en toda la residencia. Que en el referido informe pericial se incluyeron una serie

<sup>21</sup> *Id.*, Resolución, Exhibit 29, págs. 239-243.

de fotos de la losa de techo donde se puede apreciar ejemplos de la cantidad de agujeros realizados utilizando técnicas de impacto[,] (cortafrío y martillos). Que del testimonio e informe pericial de la parte querellante se desprende que según la American Concrete Institute (ACI) en su ACI Committee 201.2008 establecen que "no existen métodos para conservar adecuadamente los hormigones existentes que contienen elementos que contribuyen a las reacciones químicas potencialmente peligrosas...". **Concluyendo los mencionados peritos que la propiedad de los querellantes por no existir manera alguna para reparar el daño existente, se ha convertido en una amenaza de ruina.**

Procede que la parte querellada y, de conformidad a lo dispuesto en el precitado artículo 1483 del Código Civil de Puerto Rico, le responda a la parte querellante por los siguientes daños provocados por una amenaza de ruina que ha ocasionado que la parte querellante haya pagado por una casa que no sirve para el propósito comprado y, tenga que servir [sic.] pagando por una casa declarada amenaza de ruina. Por lo tanto en concepto de daños la parte querellada tendrá que pagarle a la parte querellante: 1) La totalidad de los pagos efectuados por la parte querellante; incluyendo principal, intereses, pronto pago, gastos de originación, gastos de cierre y cualquier otro pago efectuado por la parte querellante en relación a la compraventa y la hipoteca con Popular Mortgage; los \$892.00 de los muebles dañados y; los \$14,402.00 de mejoras a la residencia. De igual forma pagará a los querellantes la suma de \$2,500.00 en concepto de honorarios de abogados. De igual forma tendrá que pagar el precio de cancelación de la hipoteca constituida sobre la casa objeto en controversia.<sup>22</sup>

Además, determinó:

Surge de la evidencia que obra en el expediente administrativo y lo testificado bajo juramento en la vista administrativa, que la parte querellante se han [sic] visto sumamente afectada emocionalmente por los graves problemas que presenta su propiedad. La querellante se ha visto privada del uso y disfrute de su residencia cabalmente básicamente

<sup>22</sup> *Id.*, págs. 245-246. (Énfasis en el original).

desde su compra. Hasta el momento de la celebración de la vista administrativa la parte querellante estaba al día en las mensualidades del préstamo de construcción. [sic]

Los serios defectos que presenta la casa que la hacen una amenaza de ruina y, la inacción de la parte querellada en aceptar que la casa vendida es una amenaza de ruina han ocasionado daños emocionales a la parte querellante. La parte querellante presenta un cuadro de ansiedad y depresión severa mayor. La parte querellante se ha sentido con estrés, frustración y sensación de fracaso por los defectos que presenta su casa. Por ende, la parte querellante ha estado recibiendo tratamiento psicológico y psiquiátrico. La parte querellante toma medicamentos para la ansiedad y para la depresión. No tenemos duda alguna que existe un nexo causal entre los problemas de construcción que ha presentado la casa de la parte querellante y los daños emocionales sufridos por estos. Por tal razón, procede que la parte querellada indemnice a la parte querellante por los daños emocionales experimentados por la suma de **veinte mil dólares (\$20,000.00) a cada uno de los querellantes.**<sup>23</sup>

Conforme lo anterior, DACO declaró ha lugar la *Querrela* Núm. 50002633 y emitió la siguiente:

#### ORDEN

Dentro del término de **veinte (20) días** contados a partir de la presente resolución, la parte querellada, Vista Hermosa Development S.E., mediante certificación de pago de Popular Mortgage le pagará a Vladimir Ojeda Blanco y Johann Ramírez Toro, la totalidad del dinero pagado en concepto de la compraventa y la hipoteca constituida sobre la casa objeto en controversia. De igual forma y, en igual término, mediante certificación de cancelación de Popular Mortgage pagará el precio de cancelación de la hipoteca de la casa. La parte querellada estará obligada adicionalmente en igual término a pagar los \$892.00 de los muebles dañados, los \$2,500.00 en concepto de honorarios de abogado, los \$14,402.00 de mejoras a la residencia y, veinte mil \$20,000.00 dólares a cada uno

<sup>23</sup> *Id.*, págs. 246-247. (Énfasis en el original).

de los querellantes en concepto de angustias mentales.

**El total de la suma ordenada a pagar a la parte querellante, devengará el interés legal al tipo vigente desde que se emite la orden administrativa, hasta el pago total de la deuda. [...]**<sup>24</sup>

El 23 de diciembre de 2015, Vista Hermosa presentó una *Moción de Reconsideración*.<sup>25</sup> DACO no tomó acción alguna en torno a la misma por lo cual, se entiende que fue rechazada de plano.

Inconforme, el 14 de enero de 2016, Vista Hermosa presentó el recurso de revisión de epígrafe. Señala que el DACO cometió los siguientes errores:

1. Erró el DACO al no desestimar la segunda quer[r]ella número MA0002633, por previo acuerdo transaccional pactado en la Querella número MA0001186, lo cual constituye **"cosa juzgada" y/o impedimento colateral por sentencia** por haberse dictado resolución acogiendo el Acuerdo Transaccional pactado por las partes ante DACO, el cual es hoy final y firme.
2. Erró D.A.C.O. al resolver que la residencia está en estado de ruina.
3. Erró DACO al admitir en evidencia cartas alegadamente firmadas por médicos, cuyas cartas, por ser prueba de referencia, su contenido no es confiable y resulta perjudicial a los fines de la justicia.
4. Erró DACO al concluir que la parte querellada ha sido temeraria en el presente caso.
5. Erró DACO al conceder en daños la restitución del precio de compraventa de la residencia y sus intereses incluyendo, además, el pago a los querellantes del bono que por la suma de \$25,000.00 el gobierno de Puerto Rico le concediera a los querellantes para la compra de la residencia.

<sup>24</sup> *Id.* (Énfasis en el original).

<sup>25</sup> *Id.*, *Moción de Reconsideración*, Exhibit 30, págs. 251-280.

6. Erró DACo en no considerar el beneficio y uso que los querellantes le han dado a la residencia durante más de 7 años.

Los recurridos no presentaron su escrito en oposición a la revisión administrativa. Por lo cual, examinados el escrito de Vista Hermosa y los documentos que obran en autos, estamos en posición de resolver.

**-II-**

**A.**

La revisión judicial de las decisiones administrativas tiene como fin primordial delimitar la discreción de los organismos administrativos, para asegurar que ejerzan sus funciones conforme la ley y de forma razonable.<sup>26</sup> A esos efectos, la revisión judicial comprende tres aspectos: la concesión del remedio apropiado, las determinaciones de hecho, y las conclusiones de derecho del organismo administrativo.<sup>27</sup>

Por esa razón, la intervención judicial debe circunscribirse a determinar si el remedio concedido fue apropiado, si las determinaciones de hechos están razonablemente sostenidas por la prueba y si las conclusiones de derecho del organismo administrativo son correctas.<sup>28</sup> Además, el tribunal debe determinar si la agencia, en el caso particular, actuó arbitraria,

---

<sup>26</sup> *Unlimited v. Mun. de Guaynabo*, 183 DPR 947, 965 (2011); *Empresas Ferré v. A.R.Pe.*, 172 DPR 254, 264 (2007). Véase además, Sec. 4.1 de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme de Puerto Rico, en adelante LPAU.

<sup>27</sup> *Padín Medina v. Adm. Sist. Retiro*, 171 DPR 950, 960 (2007).

<sup>28</sup> *Ramos Román v. Corp. Centro Bellas Artes*, 178 DPR 867, 883 (2010); *Rivera v. A & C Development Corp.*, 144 DPR 450, 460-461 (1997).

ilegalmente, o de manera tan irrazonable que su actuación constituyó un abuso de discreción.<sup>29</sup>

Ahora bien, es una norma firmemente establecida que las decisiones de los organismos administrativos gozan de deferencia por los tribunales y se presumen correctas.<sup>30</sup> Por tal razón, al revisar las determinaciones de las agencias administrativas, los tribunales tienen gran deferencia en virtud de la experiencia en la materia y pericia de estos organismos.<sup>31</sup> Por ende, la revisión judicial es limitada.<sup>32</sup>

No obstante, la deferencia judicial cede ante las siguientes circunstancias: cuando la decisión no está basada en evidencia sustancial; cuando el organismo administrativo ha errado en la aplicación o interpretación de las leyes o reglamentos; cuando ha mediado una actuación arbitraria, irrazonable o ilegal; o cuando la actuación administrativa lesiona derechos constitucionales fundamentales.<sup>33</sup>

De este modo, si el tribunal no se encontrase ante alguna de las situaciones antes mencionadas, aunque exista más de una interpretación razonable de los hechos, debe sostener la que seleccionó la agencia encargada.<sup>34</sup>

---

<sup>29</sup> *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, 177 DPR 177, 187 (2009); *Rivera Concepción v. A.R.Pe.*, 152 DPR 116, 122 (2000). Véase además, *López Borges v. Adm. Corrección*, 185 DPR 603, 626 (2012) Opinión de Conformidad de la Juez Rodríguez Rodríguez.

<sup>30</sup> *Borschow Hosp. v. Junta de Planificación*, 177 DPR 545, 566 (2009); *Martínez v. Rosado*, 165 DPR 582, 589 (2005).

<sup>31</sup> *Misión Ind. v. J.C.A.*, 145 DPR 908, 929 (1998).

<sup>32</sup> *Id.* Véase además, *López Borges v. Adm. Corrección*, *supra*, pág. 626.

<sup>33</sup> *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 729 (2005); *P.C.M.E. v. J.C.A.*, 166 DPR 599, 617 (2005).

<sup>34</sup> *Otero v. Toyota*, *supra*, pág. 729.

Por otro lado, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en adelante TSPR, ha establecido que las determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo considerado en su totalidad.<sup>35</sup> La evidencia sustancial es aquella evidencia pertinente que "una mente razonable pueda aceptar como adecuada para sostener una conclusión".<sup>36</sup> Dicho análisis requiere que la evidencia sea considerada en su totalidad, esto es, tanto la que sostenga la decisión administrativa como la que menoscabe el peso que la agencia le haya conferido.<sup>37</sup> Ello implica que de existir un conflicto razonable en la prueba, debe respetarse la apreciación de la agencia.<sup>38</sup>

Debido a la presunción de regularidad y corrección de los procedimientos y las decisiones de las agencias administrativas, quien alegue ausencia de evidencia sustancial tendrá que presentar prueba suficiente para derrotar esta presunción, no pudiendo descansar en meras alegaciones.<sup>39</sup> Para ello deberá 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

---

<sup>35</sup> Sec. 4.5 de la LPAU, 3 LPRA sec. 2175; *Asoc. Vec. de H. San Jorge v. U. Med. Corp.*, 150 DPR 70, 75 (2000).

<sup>36</sup> *Id.*

<sup>37</sup> *Assoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. Seg. P.R.*, 144 DPR 425, 437 (1997).

<sup>38</sup> *Hilton v. Junta de Salario Mínimo*, 74 DPR 670, 687 (1953).

<sup>39</sup> *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 431 (2003).



razonable de acuerdo con la totalidad de la prueba que tuvo ante su consideración.<sup>40</sup>

Si la parte afectada no demuestra la existencia de otra prueba que sostenga, que la actuación de la agencia no está basada en evidencia sustancial o que reduzca o menoscabe el valor de la evidencia impugnada, el tribunal respetará las determinaciones de hecho y no sustituirá el criterio de la agencia por el suyo.<sup>41</sup>

En cambio, las cuestiones de derecho, contrarias a las de hecho, que no involucren interpretaciones efectuadas dentro del ámbito de especialización de la agencia, son revisables en toda su extensión.<sup>42</sup> De esta manera, los tribunales, al realizar su función revisora, están compelidos a considerar la especialización y la experiencia de la agencia con respecto a las leyes y reglamentos que administra.<sup>43</sup> Así pues, si el punto de derecho no conlleva interpretación dentro del marco de la especialidad de la agencia, entonces el mismo es revisable sin limitación.<sup>44</sup>

Sin embargo, aun cuando el tribunal tiene facultad para revisar en todos sus aspectos las conclusiones de derecho de una agencia, se ha establecido que ello no implica que los tribunales revisores tienen la libertad absoluta para

---

<sup>40</sup> *Gutiérrez Vázquez v. Hernández*, 172 DPR 232, 245 (2007).

<sup>41</sup> *Otero v Toyota*, *supra*, pág. 728.

<sup>42</sup> Sec. 4.5 de la LPAU, *supra*; *Pacheco v. Estancias*, *supra*, págs. 432-433. Véase además, *López Borges v. Adm. Corrección*, *supra*, pág. 626.

<sup>43</sup> *Asoc. Vec. de H. San Jorge v. U. Med. Corp.*, *supra*, págs. 75-76.

<sup>44</sup> *Rivera v. A & C Development Corp.*, *supra*, pág. 461.

descartarlas libremente.<sup>45</sup> Si del análisis realizado se desprende que la interpretación que hace una agencia de su reglamento o de la ley que viene llamada a poner en vigor resulta razonable, el tribunal debe abstenerse de intervenir.<sup>46</sup>

**B.**

Por otro lado, la Sección 3.13 (e) de la LPAU dispone que como norma general las Reglas de Evidencia no serán aplicables a las vistas administrativas.<sup>47</sup> Reconoce, en cambio, la aplicabilidad de los principios fundamentales de evidencia para promover que los procedimientos administrativos se lleven a cabo de una manera ágil y sencilla, de modo que garanticen soluciones rápidas, justas y económicas.<sup>48</sup>

La aplicación de estas reglas recae en la discreción del funcionario que preside la vista adjudicativa, quien determinará cuáles principios fundamentales de las normas de evidencia habrá de aplicar.<sup>49</sup> Al hacer esa determinación, deberá tener en cuenta que la finalidad de todo proceso adjudicativo es lograr un resultado justo, lo que supone viabilizar el descubrimiento de la verdad.<sup>50</sup>

**C.**

Como se sabe las agencias administrativas pueden imponer honorarios de abogado bajo las mismas

---

<sup>45</sup> *Federation Des Ind. v. Ebel*, 172 DPR 615, 648 (2007); *López Borges v. Adm. Corrección*, *supra*, pág. 626.

<sup>46</sup> *Cruz v. Administración*, 164 DPR 341, 357 (2005).

<sup>47</sup> 3 LPRA sec. 2163.

<sup>48</sup> *O.E.G. v. Rodríguez*, 159 DPR 98, 112 (2003); *Martínez v. Tribunal Superior*, 83 DPR 717, 720 (1961).

<sup>49</sup> Sec. 3.13 (e) de la LPAU, *supra*.

<sup>50</sup> *López Vives v. Policía de PR*, 118 DPR 219, 230-231 (1987); *JRT v. Aut. de Comunicaciones*, 110 DPR 879, 884 (1981).

circunstancias que al amparo de la Regla 44 de las de Procedimiento Civil.<sup>51</sup>

Cónsono con lo anterior, el propósito de la determinación de temeridad, a los efectos de imponer el pago de honorarios de abogado, es sancionar al litigante perdidoso que, por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud frívola o desprovista de fundamento, obliga a la otra parte a asumir innecesariamente las molestias, gastos e inconveniencias de un pleito.<sup>52</sup> La acción que amerita la imposición de este tipo de condena es cualquiera que haga necesario un pleito que se pudo evitar, que lo prolongue innecesariamente o que produzca la necesidad de que otra parte incurra en gestiones evitables.<sup>53</sup>

La imposición de honorarios descansa en la sana discreción de la agencia administrativa. Por tal razón, este Tribunal no intervendrá con este tipo de determinación en ausencia de un claro abuso de discreción.<sup>54</sup>

#### D.

La doctrina de cosa juzgada está regulada por el Artículo 1204 del Código Civil, que dispone: “[p]ara que la presunción de cosa juzgada surta efecto en otro juicio, es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquél en que ésta sea invocada, concurra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas,

---

<sup>51</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 44; Sec. 3.21 (c) de LPAU, 3 LPRA sec. 2170a. (c).

<sup>52</sup> Véase, *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764, 779 (2001).

<sup>53</sup> Véase, *Fernández v. San Juan Cement Co., Inc.*, 118 DPR 713, 718-719 (1987).

<sup>54</sup> *Quiñones v. San Rafael Estates, S. E.*, 143 DPR 756, 777 (1997).

las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron".<sup>55</sup> Su finalidad es evitar que en un pleito posterior se litiguen nuevamente, entre las mismas partes y sobre las mismas cosas y causas de acción, las controversias que ya fueron o pudieron haber sido litigadas y adjudicadas en el pleito anterior.<sup>56</sup>

Dicha doctrina se fundamenta en consideraciones de orden público, en el interés del Estado en ponerle fin a los litigios y en el propósito de proteger a los ciudadanos para que no se les someta en múltiples ocasiones a los rigores de un proceso judicial.<sup>57</sup> De este modo, procura garantizar la certidumbre y seguridad de los derechos ya declarados, además de evitar gastos adicionales al Estado y a los litigantes.<sup>58</sup>

En lo aquí pertinente, la más perfecta identidad entre las cosas "responde básicamente al objeto o materia sobre la cual se ejercita la acción".<sup>59</sup> Por su parte, la identidad sobre las causas se refiere a "el motivo de pedir o el fundamento capital, el origen de las acciones o excepciones planteadas y resueltas".<sup>60</sup> Algunos de los criterios que se han utilizado para determinar si hay identidad en cuanto a las causas son: 1) si el mismo derecho ha sido infringido por la misma violación; 2) si hay una identidad tal que una sentencia diferente en la segunda acción destruiría o

---

<sup>55</sup> 31 LPRA sec. 3343.

<sup>56</sup> *Presidential Financial Corp. v. Transcribe Freight Corp.*, 186 DPR 263, 274 (2012); *Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón*, 133 DPR 827, 833 (1993).

<sup>57</sup> *Parrilla v. Rodríguez*, 163 DPR 263, 268 (2004).

<sup>58</sup> *Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón*, *supra*, págs. 833-834.

<sup>59</sup> *Lausell Marxuach v. Díaz de Yáñez*, 103 DPR 533, 535 (1975).

<sup>60</sup> *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, 110 DPR 753, 765 (1981).

afectaría derechos o intereses establecidos por la primera sentencia; 3) identidad de fundamentos, y 4) si la misma evidencia sostendría ambas sentencias.<sup>61</sup>

Ahora bien, la doctrina de cosa juzgada tiene dos modalidades, a saber: fraccionamiento de la causa de acción e impedimento colateral por sentencia.<sup>62</sup> Este último tiene como propósito, al igual que la cosa juzgada, promover la economía procesal y judicial, proteger a los litigantes contra lo que representa defenderse o probar sus reclamaciones en repetidas ocasiones tratándose de la misma controversia y evitar litigios innecesarios y decisiones inconsistentes. Sin embargo, se distingue de la figura de cosa juzgada en que no es necesario que se cumpla con el requisito de identidad de causas.<sup>63</sup> Específicamente, la figura de impedimento colateral por sentencia surte efectos cuando un hecho esencial para el pronunciamiento de una sentencia se dilucida y se adjudica mediante sentencia válida y final, de modo que tal determinación judicial es concluyente en un segundo pleito entre las mismas partes, aunque estén involucradas causas de acción distintas. Sin embargo, no procede invocar la modalidad de impedimento colateral cuando la parte contra la cual se invoca no ha tenido la oportunidad de litigar previamente el asunto y no ha resultado ser la parte perdedora en el

---

<sup>61</sup> *Mercado Riera v. Mercado Riera*, 100 DPR 940, 951 (1972).

<sup>62</sup> *Presidential Financial Corp. v. Transcaribe Freight Corp.*, *supra*, pág. 276; *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133 (2011).

<sup>63</sup> *Presidential Financial Corp. v. Transcaribe Freight Corp.*, *supra*; J.A. Echevarría Vargas, *Procedimiento Civil Puertorriqueño*, Colombia, Ed. Nomos, 2010, pág. 343.

litigio anterior.<sup>64</sup> En fin, el impedimento colateral por sentencia no aplica a asuntos que pudieron ser litigados y determinados en el primer caso y no lo fueron, ya que se limita a aquellas cuestiones que en efecto fueron litigadas y adjudicadas.<sup>65</sup>

Ahora bien, en el contexto administrativo, la doctrina de cosa juzgada tiene varias vertientes, a saber: 1) aquella aplicable a más de un dictamen de la misma agencia; 2) entre una agencia y otra; y 3) entre una agencia y los tribunales.<sup>66</sup>

Aun así, la aplicabilidad de esta doctrina a los procedimientos administrativos no es absoluta. En el ámbito administrativo, la determinación de si una adjudicación anterior convierte las controversias de un caso posterior en cosa juzgada debe evaluarse a la luz del principio que predica que en cada caso debe hacerse el máximo esfuerzo para que se haga justicia a las partes en los méritos.<sup>67</sup> Es decir, la doctrina de cosa juzgada en el contexto administrativo debe aplicarse cuando la agencia actuando en su función adjudicativa ha resuelto las controversias pertinentes al caso y las partes han podido litigar las mismas de manera adecuada y oportuna.<sup>68</sup>

Finalmente, debemos reconocer que TSPR se ha negado a aplicar la doctrina de cosa juzgada de forma

---

<sup>64</sup> *Presidential Financial Corp. v. Transcaribe Freight Corp.*, *supra*, pág. 277; *Benítez et al. v. Vargas et al.*, 184 DPR 210 (2012).

<sup>65</sup> *Presidential Financial Corp. v. Transcaribe Freight Corp.*, *supra*; *United States v. International Bldg.*, 345 U.S. 502 (1953); *Tartak v. Tribunal*, 74 DPR 862 (1953).

<sup>66</sup> *Acevedo v. Western Digital Caribe, Inc.*, 140 DPR 452, 465-466 (1996); *Pagán Hernández v. U.P.R.*, 107 DPR 720, 733 (1978).

<sup>67</sup> Véase, *Pagán Hernández v. U.P.R.*, *supra*, págs. 735-737.

<sup>68</sup> *Rodríguez Oyola v. Machado Díaz*, 136 DPR 250, 253 (1994).

automática o de manera rígida. Por ejemplo, ha declinado aplicar la doctrina de cosa juzgada, aun cuando concurren los requisitos antes discutidos, para evitar una injusticia o cuando se plantean consideraciones de interés público.<sup>69</sup>

Ello no implica, sin embargo, que las excepciones a su aplicación se van a aplicar liberalmente; todo lo contrario, las excepciones a la aplicación de la doctrina de cosa juzgada no se favorecen, pues se puede afectar la finalidad de las controversias adjudicadas y, por ende, el buen funcionamiento del sistema judicial.<sup>70</sup>

### -III-

Por estar íntimamente relacionados, procedemos a discutir conjuntamente los errores apuntados por la recurrente.

Primeramente, la recurrente alega que incidió DACO al no desestimar la *Querella* Núm. MA0002633, cuando las partes acordaron transigir la *Querella* Núm. MA0001186, lo que constituye cosa juzgada o impedimento colateral por sentencia. Añadió, que en la *Querella* Núm. MA0002633 los esposos Ojeda-Ramírez alegaron error en su consentimiento, sin embargo, éstos tenían pleno conocimiento del defecto que presentaba la Propiedad. No tiene razón.

Según surge del expediente ante nuestra consideración, la naturaleza de la reclamación presentada por los recurridos en la *Querella* Núm.

---

<sup>69</sup> Véase, *P. R. Wire Products v. C. Crespo & Assoc.*, 175 DPR 139, 152, nota al calce núm. 22 (2008).

<sup>70</sup> *Id.*, pág. 152, citando a *Parrilla v. Rodríguez*, 163 DPR 263, 271 (2004).

MA0001186 es distinta a la reclamación y solicitud de remedios de la *Querella* Núm. MA0002633. En la *Querella* Núm. MA0001186 los recurridos reclamaron la corrección de los siguientes defectos de construcción: manchas de moho, burbujas y desprendimiento en empañetado en todo el techo de la residencia; grietas en el techo y las paredes en varias partes de la residencia; y desnivel en el piso de la marquesina que causa empozamiento de agua. Mediante la *Resolución* dictada por DACO en la *Querella* Núm. MA0001186 se aprobó un acuerdo transaccional entre las partes que comprendía que Vista Hermosa reparara para el 15 de febrero de 2012 la losa de techo de la Residencia, y se hacía responsable por los daños que pudieran ocurrir como consecuencia de la reparación.

Procede enfatizar que en la *Querella* Núm. MA0001186 DACO actuó, en todo momento, conforme al Reglamento Núm. 8034. Así pues, luego de que surgiera la controversia relacionada con el cumplimiento de la transacción, en el ejercicio de su discreción, ordenó la reinspección de la propiedad por parte del Inspector de DACO e impuso una multa administrativa. De esta forma terminó el primer trámite administrativo.

En cambio, en la *Querella* Núm. MA0002633, los recurridos reclamaron que el informe de inspección preparado por los ingenieros contratados, conforme con las recomendaciones del Inspector del DACO, demostró que no existe manera para arreglar la Residencia y se ha convertido en una amenaza de ruina; que actualmente



la Residencia muestra nuevos "popouts", desprendimiento del empañetado y humedad en varias zonas; que como consecuencia de los problemas en la Residencia, los esposos Ojeda-Ramírez han presentado síntomas de depresión severa mayor. Por lo cual, solicitaron la resolución del contrato y la indemnización por daños y perjuicios.

Como se desprende lo anterior, siguiendo la recomendación del Inspector de DACO, bajo una teoría completamente distinta a la de la *Querella* Núm. MA0001186 -ruina- y con una evidencia pericial que nunca se había presentado previamente, se inició un nuevo procedimiento administrativo bajo la clave alfanumérica *Querella* Núm. MA0002633. Este concluyó con la celebración de la vista administrativa y la emisión de la resolución impugnada.

En el caso que nos ocupa, no existe identidad en la causa ya que la caracterización que han hecho los recurridos en una y otra reclamación son distintas (meros defectos de construcción y amenaza de ruina). Por tanto, es forzoso concluir que la *Querella* Núm. MA0002633 es distinta a la *Querella* Núm. MA0001186.

Como si lo anterior fuera poco y sin ánimo de ser exhaustivos, la doctrina de cosa juzgada o de impedimento colateral por sentencia es inaplicable al caso de autos porque la *Querella* Núm. MA0001186 se resolvió mediante un acuerdo transaccional y en consecuencia no se litigó, ni adjudicó ninguna controversia. En estas circunstancias, concluimos que

no erró DACO al no aplicar la doctrina de cosa juzgada.

Por otro lado, la recurrente sostiene que DACO no consideró que las reparaciones acordadas se realizaron, "faltando solamente algunos detalles que la recurrente interesaba le permitieran realizar en la residencia, cuyos trabajos eran sencillos y tomarían solamente algunas horas". Arguye que durante los pasados 7 años los recurridos han disfrutado de la Residencia y pretenden beneficiarse injustamente solicitando el reembolso total del precio de compraventa, incluyendo intereses pagados al banco. Tampoco tiene razón.

Conviene destacar que DACO, según la prueba presentada y no controvertida, concluyó que la Residencia, conforme el Artículo 1423 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4124, era una ruina. Por ende, correspondía, como muy bien hizo el foro recurrido, resolver según la pauta económica establecida por el Código Civil para la resolución de obligaciones, a saber: pagar al dueño de la casa el importe íntegro de su inversión y gastos en el inmueble arruinado, con abono de intereses, al tipo legal y liberando de toda obligación hipotecaria constituida por el comprador para financiar el precio de la vivienda. Además, corresponde a los recurridos, devolver a la recurrente el título del inmueble arruinado, libre de cualquier otro gravamen que no sea el que se constituye para garantizar el precio.<sup>71</sup>

---

<sup>71</sup> *De Jesús v. Ponce Housing Corp.*, 104 DPR 885, 889-890 (1976).

Debemos recordar que los esposos Ojeda-Ramírez adquirieron la Residencia el 30 de abril de 2008, aproximadamente 5 meses después se percataron de los defectos del techo, y Vista Hermosa intentó resolver el problema. Ante los intentos infructuosos de reparación, el 6 de diciembre de 2010 los recurridos presentaron la *Querrela* Núm. MA0001186. Sobre el particular, resulta pertinente citar directamente la Determinación de Hecho Núm. 32 de la *Resolución* recurrida, que dispone:

Que el 22 de [enero] de 2013 DACo celebró una vista de cumplimiento para que la parte querellada mostrara causa sobre el alegado cumplimiento y, el DACO multó a la parte querellada por no haber cumplido con lo pactado.

En estas circunstancias, resulta inverosímil la pretensión de la recurrente de que adjudiquemos que se corrigieron los defectos conforme a lo estipulado, cuando el foro con pericia en la materia, luego de celebrar una vista, concluyó lo contrario. No es este precisamente el mejor caso para sustituir el criterio de DACO por el nuestro.

Por otro lado, la recurrente alega que las cartas médicas que presentaron los recurridos durante la vista administrativa para justificar sus reclamos de daños y perjuicios constituyeron prueba de referencia que no debió ser admitida. Sostienen además, que erró DACO al resolver que la Residencia está en estado de ruina, al conceder daños a los esposos Ojeda-Ramírez sin considerar el uso de la Residencia por parte de los recurridos por más de 7 años.

En este punto, resulta imprescindible recalcar que la recurrente no presentó alguno de los medios de reproducción de la prueba oral autorizado por la Regla 66 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones.<sup>72</sup> Al no presentar uno de estos medios, estamos impedidos de ejercer nuestra función revisora. En consecuencia, nos tenemos que limitar a considerar probadas las determinaciones de hechos de DACO. Sobre el particular, precisa destacar que las determinaciones de hechos y conclusiones de la agencia recurrida se basaron en la apreciación de la prueba testifical, documental y pericial que le mereció absoluta credibilidad. Por ello, ante ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto no intervendremos con las mismas.<sup>73</sup>

De las determinaciones de hecho concluidas por DACO y no refutadas por la recurrente se desprende que desde septiembre de 2008 Vista Hermosa intentó reparar infructuosamente los defectos de la Residencia. A esos efectos, DACO determinó:

45. Que aún con un acuerdo de cumplimiento y una Resolución en Transacción la parte querellada nunca reparó efectivamente.
46. Que la prueba pericial demostró una amenaza de ruina y, la parte querellada intentó reparar algo que como urbanizador y perito en la materia sabía o debió haber sabido que no era reparable.
47. Que lo anterior obligó a la parte querellante a radicar dos querellas ante el DACO para tratar su crítico problema de vivienda.

---

<sup>72</sup> 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 66.

<sup>73</sup> *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280 (2001).

48. Que por lo anterior la parte querellada ha litigado de manera temeraria.

Estas determinaciones de hecho sugieren razonablemente que Vista Hermosa forzó a los esposos Ojeda-Ramírez a presentar 2 querellas ante DACO para resolver los problemas de vicios de construcción que afectaban la Residencia que al final de cuentas no se podían reparar. Ante este escenario concluimos que DACO no abusó de su discreción al imponer \$2,500.00 por concepto de honorarios de abogados a la recurrente. En consecuencia, no intervendremos con la discreción de la agencia recurrida sobre este particular.

Finalmente, la alegación de que DACO obligó a Vista Hermosa a devolver el importe de un incentivo para la compra de una residencia (Government Grant) de \$25,000 concedido por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico para la compra de vivienda es frívola. Una lectura atenta de la *Resolución* revisada revela que la recurrida tendrá que pagar “[l]a totalidad de los pagos efectuados por la parte querellante; incluyendo principal, intereses, pronto pago, gastos de originación, gastos de cierre y cualquier otro pago efectuado por la parte querellante en relación a la compraventa y la hipoteca con Popular Mortgage...”.<sup>74</sup> Por tal razón, en la medida en que el bono contributivo para comprar residencia no fue pagado por los

---

<sup>74</sup> Énfasis suplido.

recurridos, Vista Hermosa no tendrá que pagar esa partida.<sup>75</sup>

En fin, con sus alegaciones generales la recurrente no logró derrotar la presunción de corrección que cobija la *Resolución* impugnada. Por lo tanto, procede confirmar el dictamen recurrido.

**-IV-**

Por los fundamentos previamente expuestos, se confirma la *Resolución* 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

---

<sup>75</sup> Con relación al "Government Grant" de \$25,000.00, emitido por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, se le recuerda a todos los involucrados en la transacción de compraventa e hipoteca en controversia, que dichos fondos tienen que ser restituidos a la entidad emisora, conforme establecen las leyes y reglamentos aplicables.