

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN  
PANEL VII

AMPARO MORALES RIVERA  
Y TOMAS SANTIAGO ORTIZ

Apelantes

v.

FRANK COLONDRES, AIDA  
LEDUC Y LA SOCIEDAD  
LEGAL DE GANANCIALES  
COMPUESTA POR AMBOS;  
CORNIO INSURANCE GROUP,  
INC.; INSURANCE CO.

Apelados

KLAN201600339

APELACIÓN  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
Bayamón

Civil número:  
D DP2013-0764

Sobre:

Daños y  
Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el juez Piñero González, y las juezas Birriel Cardona y Surén Fuentes.

Piñero González, Juez Ponente

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de agosto de 2017.

Comparecen la señora Amparo Morales Rivera (Sra. Morales) y el señor Tomás Santiago Ortiz (Sr. Santiago) (en conjunto, los Apelantes) mediante el recurso de título. Solicitan la revisión de la Sentencia emitida el 17 de julio de 2015 y notificada el 5 de agosto de 2015 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI) en el caso D DP 2013-0764, *Morales Rivera, et al. v. Colondres, et al.* En dicho dictamen, el TPI desestimó con perjuicio la Demanda de Daños y Perjuicios instada por los Apelantes, ordenándoles a efectuar los trabajos de corrección de una filtración en la tubería en el Condominio Paseo Mónaco. A su vez, declaró Ha Lugar la Reconvención instada por el señor Frank Colondres (Sr. Colondres), la señora Aida Leduc (Sra. Leduc) y la Sociedad Legal de Gananciales por ellos compuesta (en conjunto, los Apelados), condenando a los Apelantes a rembolsarles a éstos la suma de \$200.00 por gastos

incurridos y a pagarles la suma de \$3,000.00 por angustias mentales.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, CONFIRMAMOS la Sentencia apelada.

### I.

Resumimos a continuación los hechos esenciales y pertinentes para disponer del recurso, según surgen del expediente.

El 9 de septiembre de 2013 los Apelantes instaron una Demanda en contra de los Apelados. Manifestaron residir en el apartamento 068 del Condominio Paseo Mónaco ubicado en Bayamón, Puerto Rico, siendo la Sra. Morales su titular. Alegaron que, desde octubre de 2011, afrontaban en dicha vivienda un problema de filtraciones que se manifestaban en el área de la ventana del baño y aparentaban ser de aguas usadas provenientes del apartamento superior, el apartamento 072, propiedad de los Apelados. Adujeron que, a raíz de ello, en abril de 2012, instaron una Querrela ante el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) en contra de aquellos. Señalaron que aun cuando, en su Informe de Inspección, el técnico del DACo concluyó que la fuga de agua provenía de la tubería del desagüe de la ducha del apartamento 072, en febrero de 2013 DACo desestimó la Querrela por falta de jurisdicción. Alegaron que no pudieron seguir viviendo en el apartamento a causa de la situación pues no podían ya dormir en su habitación por los malos olores. Plantearon que, con sus actos u omisiones negligentes, los Apelados les causaron daños continuos emocionales, morales y económicos por lo que solicitaron una indemnización total de \$65,000.00.

Luego de varios trámites procesales, el 22 de noviembre de 2013 los Apelados presentaron Contestación a la Demanda. Aun cuando admitieron que el apartamento 068 aparentaba sufrir un problema de filtraciones, negaron que se debiese a aguas

provenientes de su apartamento. Si bien indicaron que no se les notificó el Informe de Inspección, aceptaron que el técnico del DACo les informó que determinó que la fuga del agua provenía de la tubería del desagüe de la ducha de su apartamento. Expresaron haber efectuado las gestiones apropiadas para investigar y reparar cualquier defecto en las tuberías de su apartamento que pudiese estar causando el alegado problema. Alegaron que, incluso, contrataron un plomero para corregir cualquier fuga en la tubería de la ducha, y que, aun cuando no se detectó ninguna avería en dicha tubería de desagüe, ésta se reemplazó. Entre sus defensas afirmativas, alegaron que recibieron al Administrador del Condominio y a sus representantes en cinco ocasiones en las que visitaron su apartamento a los fines de identificar y corregir la supuesta causa de la filtración. Reclamaron que los Apelantes les indujeron a incurrir en gastos innecesarios que debían serles reembolsados.

El 10 de febrero de 2014 los Apelantes presentaron una Demanda Enmendada en la que incluyeron como codemandados a Corona Insurance Group, Inc., aseguradora de los inquilinos de Paseo Mónaco y a Ace Insurance Co., aseguradora del Edificio Paseo Mónaco. Adujeron que todos los demandados eran mancomunada y solidariamente responsables. En esencia, reiteraron las alegaciones de su Demanda original y desglosaron las partidas de daños reclamadas para la Sra. Morales y para el Sr. Santiago.

El 23 de junio de 2014, en su Contestación Enmendada a la Demanda y Reconvención reiteraron que hicieron todas las gestiones necesarias para corregir los supuestos defectos en las tuberías de su apartamento. Además, alegaron que, según prueba pericial que obtuvieron durante la tramitación del pleito, la causa de las filtraciones en cuestión eran varias perforaciones que los Apelantes, al momento de instalar las tormenteras que protegen la

ventana de su baño “master”, provocaron en la tubería de desagüe por las que transcurren las aguas sanitarias provenientes del baño “master” de los Apelados. Aseveraron que las tuberías del desagüe de su apartamento gozan de carácter comunal y que el técnico del DACo no intentó averiguar la causa de la filtración. Entre sus defensas afirmativas alegaron que fueron los Apelantes quienes causaron la situación por la que reclaman.

En su Reconvención, incorporaron por referencia sus alegaciones y señalaron que, incurrieron en gastos de “reparación” innecesarios, al creer erradamente en las imputaciones de los Apelantes, así como, a los fines de evitar perjudicarles, se vieron impedidos de utilizar su baño ‘master’ desde inicios del 2013. Insistieron en que la causa de las filtraciones era que los Apelantes, al instalar tormenteras en las ventanas de su apartamento, provocaron varias perforaciones a la tubería de desagüe por donde transcurren las aguas sanitarias provenientes del baño “master” de los Apelados. Afirmaron que la Demanda era frívola y solicitaron el reembolso de \$500.00 por los trabajos innecesarios dirigidos a corregir la situación, así como solicitaron que se les impusiera el pago de una suma no menor de \$35,000.00 en virtud de los daños y perjuicios que sufrieron como resultado de la privación del uso y disfrute de su baño “master” y por sus angustias mentales. Solicitaron también que se les ordenase a los Apelantes a realizar, a su costo, la reparación de la tubería y que se les impusiese el pago de costas, gastos y honorarios de abogado.

Posteriormente, el 4 de septiembre de 2014, la Sra. Morales presentó su Contestación a Reconvención. En resumidas cuentas, negó los hechos allí alegados. Indicó que la instalación de las tormenteras, que ocurrió años antes, no fue la causa de las filtraciones pues éstas no comenzaron hasta que se efectuaron las reparaciones en el baño de los Apelados.

Mediante Sentencia Parcial notificada el 8 de enero de 2015, el TPI tuvo a los Apelantes por desistidos, con perjuicio, de su reclamación en contra de Corona Insurance Group, Inc. y ACE Insurance, Co.

Presentado el Informe con Antelación al Juicio, la Vista en su Fondo se celebró el 20 de abril de 2015. Los Apelantes presentaron su propio testimonio, el del Sr. Antonio Desantis Morales (Sr. Desantis), Administrador Interino del Condominio Paseo Mónaco y el del Sr. Ricardo Ramírez (Sr. Ramírez), su perito. Por su parte, los Apelados también ofrecieron sus propios testimonios, el del Sr. Desantis y el testimonio del Sr. Rafael Fuentes Cardona (Sr. Fuentes), su perito. Recibida la prueba, el TPI determinó que realizaría una inspección ocular. La Minuta y Acta de Inspección Ocular, notificada el 5 de junio de 2015, refleja que se efectuó el 21 de mayo de 2015.

En su Sentencia de 17 de julio de 2015, el TPI enumeró que, en el Informe con Antelación al Juicio, las partes estipularon los siguientes hechos:

4. La co-demandante, Amparo Morales Rivera, es mayor de edad, soltera y residente de Bayamón, Puerto Rico.
5. El co-demandante, Tomás Santiago Ortiz, es mayor de edad, soltero y residente de Bayamón, Puerto Rico.
6. El co-demandado, Frank Colondres, es mayor de edad, casado y residente de Bayamón, Puerto Rico.
7. La co-demandada, Aida Leduc, es mayor de edad, casada y residente de Bayamón, Puerto Rico.
8. Los co-demandados Frank Colondres y Aida Leduc están casados entre sí bajo el régimen de sociedad de bienes gananciales.
9. La co-demandante, Amparo Morales Rivera, es la única dueña y titular del apartamento 068 del edificio E del Condominio Paseo Mónaco, ubicado en Bayamón, Puerto Rico, desde el 24 de enero del 2005.
10. Los Demandados son dueños y titulares del apartamento 072 del edificio E del Condominio Paseo Mónaco, ubicado en Bayamón, Puerto Rico.
11. El apartamento de los Demandados ubica inmediatamente encima del apartamento de la co-demandante.
12. El condominio Paseo Mónaco ha sido sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

13. Conforme a las escrituras constitutivas del Régimen de Propiedad Horizontal del condominio, tales como el sistema de distribución de agua potable y el sistema de disposición de aguas servidas son elementos comunes generales del Condominio.
14. Sobre el apartamento de los Demandados ubica otro apartamento y el edificio donde ubican estos apartamentos cuenta con tuberías y desagües comunales.
15. El apartamento de la co-demandante adolece de una filtración en el área de la ventana del baño 'master' de dicho apartamento.
16. A instancias del Sr. Américo Desanti, Administrador del Condominio Paseo Mónaco, los Demandados cambiaron la dona que se ubica en la base de su inodoro del cuarto 'master' y, a pesar de ello, el problema de filtración continuó.
17. En la ventana del baño 'master' del apartamento de la co-demandada existe instalado una tormentera adherida a la pared externa.
18. Dicha tormentera fue removida de donde había sido instalada en algún momento posterior al 11 de junio de 2014 y previo al 22 de noviembre de 2014.
19. Para el 22 de junio de 2014, dicha tormentera no constaba instalada y adherida en la pared externa que ubica al área de la ventana del baño 'master' del apartamento de la co-demandante. Luego de un (1) mes de removida fue instalada nuevamente.
20. El 17 de abril de 2012, los Demandantes instaron una Querrela en contra de los Demandados en el Departamento de Asuntos de Consumidor, Oficina Regional de San Juan, relacionada a la situación de la filtración del apartamento de la co-demandante, con número de querrela BA0005271.
21. El 15 de noviembre de 2012 se celebró una vista administrativa en donde comparecieron las partes y donde se coordinó, para el 3 de diciembre de 2012, una inspección ocular, a realizarse por el personal técnico de DACo en conjunto con las partes.
22. Dicha inspección se llevó cabo el 3 de diciembre de 2012 y estuvieron presentes Carlos R. Ortega Narváez, Investigador Sobre Querellas de Construcción I de DACo; los Demandantes; los Demandados; Américo Desanti, Administrador del Condominio Paseo Mónaco, y Kiko Hernández, vocal de la Junta del Condominio Paseo Mónaco.
23. El 4 de diciembre de 2012, el Sr. Carlos R. Ortega Narváez sometió un Informe de Investigación al expediente de la querrela de DACo.
24. El 8 de febrero de 2013, DACO emitió una resolución desestimando la Querrela de los Demandantes por falta de jurisdicción.

El foro primario tomó las siguientes Determinaciones de

Hechos:

1. La co-demandante Amparo Morales Rivera es la dueña del Apartamento 068 del complejo de vivienda Paseo Mónaco, ubicado en Bayamón, Puerto Rico (Hecho estipulado).
2. Los demandados son dueños del Apartamento 072 del mismo complejo de vivienda (Hecho estipulado).

3. El apartamento 072 que ubica en un segundo piso, colinda por la parte superior con apartamento 068 (Hecho estipulado y observado pro esta Jueza en Inspección Ocular).
4. Realizada Inspección Ocular el 21 de mayo de 2015 comprobamos que efectivamente hay una filtración que se observa en la ventana del baño 'master' de los demandantes.
5. Dicha filtración se produce cuando se tira de la cadena del excusado del baño 'master' de los demandados en ocho ocasiones.
6. Por lo tanto, no damos credibilidad al perito de la parte demandante, Sr. Edgardo<sup>1</sup> Ramírez Mercado, quien declaró en el juicio que la filtración provenía de la ducha de los demandados.
7. La filtración no la produce defecto alguno en el baño de los demandados.
8. Dicha filtración se debe a perforaciones hechas en la tubería del desagüe sanitario al colocar tornillos para instalar tormentera en la ventana del baño 'master' de la parte demandante.
9. No solo ello se corroboró en la Inspección Ocular realizada, sino que el perito de la parte demandada, Sr. Rafael Fuentes Cardona, quien realizó prueba introduciendo cámara por el desagüe del excusado de la parte demandada para poder apreciar dónde específicamente estaba la tubería sanitaria y en qué condiciones estaba la misma, observó perforaciones en la misma y unos tornillos. Ver Exhibit 2 de la parte demandada.
10. De hecho, en la Inspección Ocular se observó al quitar la parte superior de la tormentera que algunos de los huecos donde iban tornillos fueron tapados con macilla y en otro punto de la pared habían utilizado un poco de cemento para tratar de tapar los huecos.
11. Este Tribunal da entera credibilidad al testimonio del perito de la parte demandada.
12. La parte demandante no estableció con la prueba presentada ningún acto negligente de la parte demandada que cause los daños alegados en la demanda.
13. La parte demandada, según declaró en el juicio, lleva un año sin utilizar su baño del cuarto principal.
14. Lo anterior le ha ocasionado molestias y discusiones en su núcleo familiar.
15. Hizo reparaciones creyendo que ello iba a solucionar el problema, las que le costaron \$200.00.

Consideró el TPI que, ausente prueba de que los Apelados fueron negligentes, procedía desestimar la reclamación de daños en su contra. Señaló que, al tratarse de una situación creada por una condición existente en el apartamento de los Apelantes, eran éstos quienes debían corregirla con prontitud. Determinó, además, que también debían rembolsarles a los Apelados por el gasto en el que incurrieron en ausencia de haber sido negligentes, así como debían

---

<sup>1</sup> Contrario a lo que indica esta determinación de hecho, el nombre que surge de los documentos y la transcripción es Ricardo Ramírez Mercado.

indemnizarles por el tiempo en que éstos no habían podido utilizar su baño principal. Desestimó con perjuicio la Demanda y ordenó a los Apelantes, en un término de noventa días, a realizar el trabajo de corrección de filtración para lo cual habría que picar pared y sustituir el tubo sanitario en la parte donde se observa la filtración. Dispuso que deberían notificarle del trabajo a la Junta de Condómines. Asimismo, el TPI declaró ha lugar la Reconvención y condenó a los Apelantes a rembolsarles a los Apelados la suma de \$200.00 por gastos innecesarios incurridos y \$3,000.00 por concepto de angustias y sufrimientos mentales. Les impuso también el pago de las costas del pleito más una cuantía de \$2,000.00 por concepto de honorarios de abogado.

El 20 de agosto de 2015 los Apelantes presentaron su Solicitud de Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho Adicionales, Moción de Reconsideración. Mediante Resolución notificada el 28 de septiembre de 2015 el TPI declaró No Ha Lugar la moción de reconsideración. El 28 de octubre de 2015 los Apelantes presentaron el recurso de Apelación KLAN201501695. En una Sentencia dictada el 30 de octubre de 2015, desestimamos dicho recurso por falta de jurisdicción por prematuridad ya que, al momento de ser instado, el TPI no había adjudicado aun la Solicitud de Determinaciones Adicionales. En una Resolución Enmendada notificada el 22 de febrero de 2016 el TPI declaró No Ha Lugar ambas mociones.

Inconformes, el 11 de marzo de 2016, los Apelantes instaron el presente recurso, imputándole al TPI la comisión de los siguientes errores:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO DARLE EL VALOR PROBATORIO NECESARIO Y POR ENDE DESCARTAR LOS HALLAZGOS DEL INFORME DEL PERITO DEL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR EL CUAL FUE PRESENTADO DURANTE LA VISTA EN SU FONDO POR LA PARTE RECURRENTE A TRAVÉS DEL PERITO, SR. RICARDO RAMÍREZ.



ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA EN ADJUDICAR COMO CAUSA PRÓXIMA DEL DAÑO LA REMOCIÓN E INSTALACIÓN DE LAS TORMENTERAS DEL 22 DE JUNIO DE 2014, TODA VEZ QUE EL DAÑO OCURRIÓ APROXIMÁDAMENTE DESDE OCTUBRE DE 2011, ES MENESTER INDICAR, QUE LOS HALLAZGOS DE LA INVESTIGACIÓN DEL INFORME PERICIAL PRESENTADO POR EL PERITO DEL DACO APUNTAN COMO CAUSA PRÓXIMA DEL DAÑO A UN DEFECTO CONGÉNITO DE LA TUBERÍA, DEBIDO A REMODELACIONES EN EL BAÑO DEL APARTAMENTO DE LA PARTE RECURRIDA. SIN EMBARGO, EL HTPI UNA VEZ DADO LA VISTA OCULAR DESCARTÓ TOTALMENTE LA PRUEBA TESTIFICAL Y PERICIAL PRESENTADA EN EL JUICIO.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO CONSIDERAR COMO PRUEBA ADVERSA LOS PLANOS ISOMÉTRICOS DEL CONDOMINIO PASEO. LOS REFERIDOS PLANOS FUERON ANUNCIADOS EN EL INFORME CON ANTELACIÓN AL JUICIO, SIN EMBARGO, ÉSTOS NO FUERON PRESENTADOS DURANTE EL JUICIO.

El 11 de abril de 2016 los Apelados presentaron su Contestación al Escrito de Apelación.

Mediante Resolución de 15 de abril de 2016 denegamos una petición de desestimación del recurso y concedimos término para la presentación de la transcripción de la prueba oral. El 26 de mayo de 2016 las partes presentaron una Moción Conjunta en Cumplimiento de Orden mediante la cual informaron la presentación de la transcripción del Juicio en su Fondo. Aceptamos dicha transcripción como estipulada mediante Resolución de 31 de mayo de 2016.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes y la Transcripción Estipulada de la Prueba Oral, a tenor del Derecho aplicable, procedemos a resolver.

## II.

### -A-

El Art. 1802 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, dispone que quien, por acción u omisión, cause daño a otro mediando culpa o negligencia, estará obligado a repararlo. Esa obligación surgirá si el demandante logra establecer, mediante la preponderancia de la prueba, tres elementos: el acto u omisión culposa o negligente; el daño causado y la relación causal entre ambos. *Nieves Díaz v.*

*González Massas*, 178 DPR 820, 843 (2010). Para que se configure una causa de acción en daños por una alegada omisión será necesario establecer que existía una obligación de actuar, que fue quebrantada y que de haberse realizado el acto omitido se hubiese prevenido el daño. *Santiago v. Sup. Grande*, 166 DPR 796, 807 (2006). Según lo ha expresado nuestro Tribunal Supremo “la *pregunta de umbral* en estos casos es si existía un deber jurídico de actuar de parte del alegado causante del daño”. (Énfasis en el original.) *Íd.*, págs. 807-808.

La culpa o negligencia estriba en la ausencia del debido cuidado, “en no anticipar y prever las consecuencias racionales de un acto o de la omisión de un acto que una persona prudente y razonable habría de prever en las mismas circunstancias”. *López v. Porrata Doria*, 169 DPR 135, 151 (2006). En nuestro ordenamiento el concepto de culpa es “tan amplio y abarcador como suele ser la conducta humana e incluye cualquier falta de una persona que produce un mal o daño”. *Íd.*; *Nieves Díaz v. González Massas*, *supra*, pág. 843. Obra culposamente quien no despliega la diligencia de una persona común y ordinaria, como un buen padre de familia, a tenor de las circunstancias del caso. *López v. Porrata Doria*, *supra*; *Gierbolini v. Employers Fire Ins. Co.*, 104 DPR 853, 860 (1976).

El daño es “todo menoscabo material o moral causado contraviniendo una norma jurídica, que sufre una persona y del cual haya de responder otra”. *López v. Porrata Doria*, *supra*, pág. 151, citando a J. Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil, Barcelona, Ed. Bosch, 1983, T.2. Vol. 3, pág. 92. Los daños morales son “los infligidos a las creencias, los sentimientos, la dignidad, la estima social o la salud física o psíquica del perjudicado”. *Sagardía de Jesús v. Hosp. Aux. Mutuo*, 177 DPR 484, 506 (2009). Éstos abarcan la angustia mental, que es “la reacción de la mente y de la

consciencia a un daño corporal o un evento sufrido y su impacto subjetivo en el bienestar personal”. *Íd.*, pág. 508.

La relación causal que debe existir entre la acción u omisión culposa o negligente y el daño se rige en nuestro ordenamiento por la doctrina de la causalidad adecuada, que propone que “no es causa toda condición sin la cual no se hubiera producido el resultado, sino la que ordinariamente lo produce según la experiencia general”. (Citas omitidas.) *Colón Ramírez v. Televisión de P.R.*, 175 DPR 690, 707 (2009). Ello implica que la ocurrencia del daño “era previsible dentro del curso normal de los acontecimientos”. *López v. Porrata Doria, supra*, pág. 152. Si ante una evaluación retrospectiva, un daño emerge como la consecuencia razonable y ordinaria de un acto negligente, se considerará que el daño es un resultado probable de dicho acto. *Valle v. E.L.A.*, 157 DPR 1, 19 (2002); *Toro Aponte v. E.L.A.*, 142 DPR 464, 474 (1997).

El Tribunal Supremo reiteradamente ha establecido que “el deber de previsión es el criterio central de la responsabilidad extracontractual”. (Énfasis en el original.) *Colón y Otros v. K-mart y Otros*, 154 DPR 510, 517 (2001). El grado de previsibilidad requerido en cada caso dependerá del estándar de conducta aplicable. *Elba v. U.P.R.*, 125 DPR 294, 309 (1990). La regla de anticipar el riesgo no se limita a prever el riesgo preciso o las consecuencias exactas, lo esencial es que se tenga el deber de prever, en forma general, consecuencias de determinada clase. *Íd.* En casos de omisión, surge la negligencia cuando no se anticipan “aquellos daños que una persona prudente y razonable podría racionalmente prever que resultarían de no cumplir con su deber”. *Colón y Otros v. K-mart y Otros, supra*. En otras palabras, un daño que no pudo haber sido previsto no genera una causa de acción por negligencia. *Íd.*, citando a H. Brau del Toro, Los Daños y Perjuicios Extracontractuales en Puerto Rico, Publicaciones JTS, 1986, Vol. 1, pág. 185. Si el daño

no es previsible, usualmente se considera un caso fortuito. *Jiménez v. Pelegrina Espinet*, 112 DPR 700, 704 (1982).

**-B-**

Respecto al primer señalamiento de error, alegan que por la especialidad e imparcialidad del Investigador del DACo, el TPI debió asignarle valor probatorio a su Informe Pericial. Afirman que el testimonio que ofreció su perito comprobó la corrección de dicho informe pues ambos concluyeron que las filtraciones de la tubería eran producto de la remodelación del apartamento de los Apelados. Por otro lado, afirman que dos de los tres experimentos que hizo el perito de los Apelados se hicieron sin anunciarlo y que no se demostró una adecuada cadena de custodia del video presentado como prueba. Alegan que no se probó la Reconvención. Sobre el segundo señalamiento de error, destacan que el informe del Investigador del DACo es el más cercano a la fecha de los hechos. Señalan que resulta anacrónico adjudicar como causa próxima de los daños que comenzaron a manifestarse cerca de 2011, la remoción e instalación de las tormenteras en junio de 2014. Aseveran que la determinación del TPI referente a la inspección ocular no es relevante pues, por un experimento aislado, no podía descartarse lo sucedido luego del año 2011. Resaltan la improbabilidad de la teoría del perito de los Apelados pues, según se probó, los tornillos de las tormenteras medían a penas 1¼ pulgadas de largo y no estaban corroídos. En torno al tercer señalamiento de error, afirman que los Apelados anunciaron su intención de utilizar en el Juicio los planos isométricos del edificio, pero no lo hicieron. Alegan que esos planos reflejaban un desfase entre la posición de los tornillos de las tormenteras y la tubería privativa del apartamento 072 por lo que era imposible concluir que los tornillos ocasionaron los daños.

Por su parte, en torno a los primeros dos señalamientos de error, los Apelados afirman que, en corte abierta durante el Juicio, se discutieron los problemas de admisibilidad del informe rendido dentro del proceso administrativo ante el DACo. Destacaron que dicha Querella se desestimó antes de que pudiesen contrainterrogar al declarante sobre el contenido del referido informe o en torno a sus credenciales. Afirman que a quien los Apelantes trajeron como perito fue al Sr. Ramírez, quien admitió que solo tenía licencia de aprendiz de plomero y quien no realizó ninguna prueba para comprobar la veracidad del informe del DACo. Señalan que fue por ello que el TPI no le adjudicó credibilidad a dicho perito. Plantean que, al sopesar el balance de intereses entre su derecho a la confrontación de testigos, la oportunidad de los Apelantes de traer mejor prueba y la excepción a la Regla de exclusión de prueba de referencia en cuanto a documentos que forman parte de un expediente administrativo, dicho informe no podía admitirse como evidencia. Referente al tercer señalamiento de error, afirman que es frívolo pues los Apelantes contaban con los referidos planos antes del Juicio y pudieron presentarlos como evidencia, si creían que probaban su versión de los hechos.

Dado que se cuestiona la apreciación de la prueba del TPI, entendemos pertinente reseñar los aspectos más relevantes de la prueba desfilada en el Juicio. El primer testigo fue el Sr. Santiago, residente del Condominio Paseo Mónaco, apartamento 068. Declaró que existía una filtración por la ventana del apartamento, lo que se dialogó con los Apelados y se le notificó al Sr. Américo Desantis de la Administración quien verificó y detectó que el agua provenía de arriba.<sup>2</sup> Afirmó que el Sr. Desantis habló con los Apelados y fue al apartamento de éstos, pero ya que no ocurrió nada, acudieron ante

---

<sup>2</sup> Transcripción Estipulada de la Prueba Oral, págs. 10-11.

DACo y fue cuando vino un operador de la agencia y confirmó, usando una pistola de rayos láser, que la filtración provenía de la remoción de la bañera. Según el testigo, eventualmente tuvieron que irse del apartamento pues el Sr. Desantis halló agua acumulada y maloliente en la tormentera. Afirmó que DACo dio un término para que se hiciera la reparación, pero después se cerró el caso.<sup>3</sup>

Expresó que el olor, por las aguas, era tan fuerte que se fueron a vivir por un año a un apartamento que pagaron en Orlando, Florida, en lo que se arreglaba la situación, pero continuó aun meses luego de que regresaron. Relató que este problema afectó sus nervios y le provocó tensiones. Afirmó que las tormenteras existían al mudarse al apartamento y que, ya que el Informe del Perito de los Apelados indicó que había unas averías en ese tubo, las removió unos meses antes, a ver si por ahí salía agua.<sup>4</sup> Dijo que las reinstaló como a las dos semanas y que, en ese periodo de tiempo, no bajó agua. Declaró que usaba el baño “master” de su apartamento pero que no lo usaba antes pues bajaba el agua y salía un “mal aliento”.<sup>5</sup> Durante su contrainterrogatorio, declaró que regresaron a Puerto Rico en marzo de 2014. Dijo que, al remover las tormenteras, los tornillos que sacó medían pulgada y un cuarto y que no tenían moho, pero sí como cemento.

La segunda testigo fue la Sra. Morales quien dijo vivir en el apartamento 068 del Condominio Paseo Mónaco con el Sr. Santiago. Declaró que tuvo muchos inconvenientes con los Apelados y que, una tarde, les invitó a su apartamento para que viesen el agua que bajaba.<sup>6</sup> Describió que las paredes de su baño siempre estaban mojadas y que no podía usarlo pues la peste era tremenda. Dijo que el agua bajaba por la esquina pero que ahora no bajaba pues parecía

---

<sup>3</sup> TEPO, pág. 13.

<sup>4</sup> TEPO, pág. 19.

<sup>5</sup> TEPO, págs. 22-23.

<sup>6</sup> TEPO, pág. 33.

que el baño de arriba estaba cerrado. Indicó que el agua dejaba hongo y sucio. Se le presentaron una serie de fotos, la Identificación 4 A-J, las que declaró mostraban la ventana en el baño de su cuarto, por donde bajaba el agua, el sucio que el agua dejaba, y que la tormentera también se le dañó toda por la orilla.<sup>7</sup> Declaró que, a razón de la peste, se fueron a Orlando y vivieron en un apartamento por un año. Dijo no haberse sentido bien de salud y tener ansiedad, pues no quería cuentas con sus vecinos, así como expresó siempre estar nerviosa y, a veces, no poder usar su baño. Negó haber buscado alguna cotización sobre el costo de reparar el problema.<sup>8</sup> En su conainterrogatorio admitió que no fue a ningún psicólogo.

El tercer testigo fue el Sr. Desantis, Administrador Interino de Paseo Mónaco. Dijo que cuando la Sra. Morales le informó de la filtración, verificó el apartamento de ella y luego el Sr. Colondres le dio acceso a su apartamento. Explicó que primero llevaron un plomero no certificado pues, luego de que éste determinara la procedencia de la filtración, de ser necesario, contrataría a un perito plomero. Narró que llevó al plomero quien le indicó más o menos de dónde podía surgir, se le dijo al Sr. Colondres y se le cambió la junta de cera del inodoro de éste. Señaló que, en dos ocasiones más, dicho plomero insistió en que la filtración provenía del desagüe de la bañera pero que el Sr. Colondres enfatizó que ese plomero no estaba certificado. El Sr. Desantis declaró que, al ver que se había modificado la bañera en el apartamento 072, ese plomero dijo que el origen era el desagüe o que cedió la tubería del desagüe. Explicó que en esa ocasión se abrió el agua y salió humedad del lado de atrás de las paredes y que, en otra ocasión, el plomero echó unos tintes, pero aparentó ser que no tuvieron ningún efecto. Describió que se observaba una mancha de humedad, que salía como doce

---

<sup>7</sup> TEPO, págs. 37-39.

<sup>8</sup> TEPO, pág. 40.

pulgadas (12") al lado izquierdo de la ventana, más o menos encima de la tormentera del apartamento de los Apelantes.<sup>9</sup>

Relató que esas tormenteras siempre habían estado allí y que el Sr. Colondres le dijo que habían hecho una remodelación al comprar el apartamento. En su conainterrogatorio, admitió que los Apelados siempre se mostraron dispuestos a buscar una solución al problema. Aceptó que fue al apartamento de éstos 3 o 4 veces y que fue él quien determinó cambiar la junta del inodoro.<sup>10</sup> Aceptó que el problema persistió, pues era no era la causa, y que el *Handyman* que trajo, el Sr. Gerardo Mateo dijo que el problema era el desagüe de la bañera. Describió que el baño de los Apelantes lo que tiene es una ducha y que se le dijo que esa ducha era el problema y que, para corregirlo, habría que picar de dos a tres pies a la redonda del desagüe. Declaró que el edificio estaba sometido al régimen de propiedad horizontal.

El cuarto testigo fue el Sr. Ricardo Ramírez Mercado quien dijo ser plomero con licencia número 720. Declaró haber trabajado con el Gobierno, con la Autoridad de Edificios Públicos, y también en su propia compañía constructora. Dijo que hacía todo tipo de trabajos de plomería, residencial, comercial e industrial y que, luego de iniciar sus estudios en una escuela vocacional, pasó a un programa del gobierno para certificarse.<sup>11</sup> En un *voir dire*, admitió que su licencia era de aprendiz y que, al no haber sido renovada, no estaba vigente.<sup>12</sup> Al surgir una controversia en torno a que se trataba de una persona que no estaba licenciada, el TPI expresó lo siguiente:

LCDO. LÓPEZ:	El valor probatorio.
HON. QUIÑONES:	..., credibilidad y valor probatorio al testimonio de este señor en ausencia de que su trabajo no haya sido supervisado por un Plomero Maestro. ¿Ve?, porque la, la licencia que él tenía en un momento dado era una licencia

<sup>9</sup> TEPO, págs. 48-49.

<sup>10</sup> TEPO, págs. 54-55.

<sup>11</sup> TEPO, pág. 65.

<sup>12</sup> TEPO, págs. 67-68.



de Aprendiz de plomero y eso no lo capacita para él llevar traba..., hacer trabajo por sí solo.

LCDO. LÓPEZ: Perfecto.

LCDO. SANTIAGO: Su Señoría...

HON. QUIÑONES: Por lo tanto, eso va a valor probatorio.<sup>13</sup>

El testigo luego aceptó que, al hacer la inspección de la cual declarararía, su licencia estaba vencida. Aun así, el TPI le dio curso a su testimonio.

El Sr. Ramírez declaró que le contrataron para inspeccionar de donde estaba saliendo el agua y que, antes de ir al apartamento de los Apelantes, revisó unas fotos, el informe del Investigador del DACo y la Certificación del Maestro Plomero. Afirmó que, al acudir al apartamento de los Apelantes vio las manchas de agua y preguntó si se había hecho algún tipo de remodelación o reparación y que éstos le indicaron que en el piso encima de ellos. Afirmó que, en el área que remodelaron era que se veían las manchas de la filtración. Describió que cuando hay una filtración de agua hay manchas blancas y que vio manchas dentro y fuera, y que se veían desde la esquina final de la tormentera hacia adelante. Dijo que se veía bajar el agua por la esquina de la ventana.<sup>14</sup> Al presentársele la Identificación 3, el Informe del Investigador del DACo, la representación legal de los Apelados objetó que se trataba de prueba de referencia pues no se trajo como testigo a quien lo preparó ni al custodio del récord para autenticarlo ni tuvieron la oportunidad de contrainterrogar a quien declaró en ese informe.<sup>15</sup> El TPI destacó que, al ser un documento certificado que obra en un expediente administrativo, podía permitirse su uso pero resaltó que el caso ante el DACo se cerró por falta de jurisdicción.<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> TEPO, pág. 72.

<sup>14</sup> TEPO, pág. 77.

<sup>15</sup> TEPO, pág. 78.

<sup>16</sup> TEPO, pág. 80.

Respecto al documento, el Sr. Ramírez declaró que estaba conforme con la conclusión que hizo el inspector. Dijo haber visto también las fotos del informe y señaló en una de ellas las manchas en el área fuera de la ventana y que corría por toda la orilla. Afirmó que entraba por la esquina y caía sobre la ventana. Describió que la mancha de agua salía de la esquina del área donde estaba la bañera, donde se hizo la remodelación y que se podía apreciar que era el área donde estaba el salidero de agua.<sup>17</sup> Declaró que verificó donde estaba el área de la bañera que sacaron y que, efectivamente, era de esa misma área. Expresó que el DACó usó una cámara infrarroja que mostraba exactamente donde sale el agua que es la misma área donde se ven las manchas y que, efectivamente, sale de esa misma área. Dijo concurrir con la conclusión del perito de los Apelados de que las filtraciones provenían del apartamento 072 pero no del área del inodoro sino del área de la bañera. Negó que las filtraciones surgiesen de haberse puesto unas tormenteras.<sup>18</sup>

Describió que la pared donde estaba filtrando tenía entre ocho a diez pulgadas y que la tubería corría paralela con la viga, por el centro de la pared. Dijo que, en su experiencia, las tormenteras son livianas, al ser de aluminio, y que los tornillos con que se sujetan son de una pulgada a pulgada y cuarto. En torno al video que presentó el perito de los Apelados indicó que observó que la tubería por dentro tenía como telarañas o pedazos de papel, pero no vio ningún tornillo.<sup>19</sup> Opinó que el problema de la filtración vino por la remodelación, pues, al sacar la bañera, tiene que haber alguna mala conexión en esa área.<sup>20</sup> Según se le solicitó, el TPI marcó como Exhibit el Informe de Inspección del DACo. Además, se marcó como Exhibit el documento que preparó el Sr. Ramírez.

---

<sup>17</sup> TEPO, pág. 84.

<sup>18</sup> TEPO, pág. 88.

<sup>19</sup> TEPO, págs. 90-91.

<sup>20</sup> TEPO, pág. 92.

Al ser contrainterrogado, el testigo admitió que no entró al apartamento de los Apelados ni vio ninguna remodelación allí hecha.<sup>21</sup> Admitió que no realizó ninguna prueba dentro de las tuberías, pero dijo que sacó los tornillos de la tormentera que apenas tenían pulgada o pulgada y cuarto y midió los agujeros con un alambre, para ver si había alguna fractura en la tubería. Dijo que la mancha debajo de la tormentera no era por acumularse agua pues era una mancha vieja y dijo que el día que fue allí, las manchas estaban.<sup>22</sup> Admitió que, al revisar los resultados de la cámara infra roja, no había con él ningún Maestro Plomero. Afirmó que, aunque no lo indicó en su informe, vio el plano isométrico que refleja por dónde corren las tuberías. Expresó saber de dónde provenía el salidero pues la mancha está exactamente donde queda la ducha. Afirmó que en el video del perito de los Apelados no vio ninguna perforación. Dijo que podía tener certeza de dónde provenía la filtración sin hacer un estudio de la tubería de la ducha de los Apelados.<sup>23</sup>

Ya en su turno de prueba, los Apelados llamaron como primer testigo al Sr. Desantis. Le presentaron la Escritura Núm. 23, Escritura de Enmienda a la Escritura Matriz de Explicación de Régimen de Propiedad Horizontal Sobre Edificio del Departamento Denominado Paseo Mónaco de 23 de julio de 2003 y éste declaró que, según la página 126, el sistema de disposición de aguas servidas del edificio se consideran elementos comunes generales.<sup>24</sup> Al ser contrainterrogado, dijo que el condominio es responsable de la línea principal y que desde donde ellos se empalman hacia atrás le corresponde al dueño de la propiedad. Dijo que, de causarse un daño antes del tubo principal, eso le tocaría al titular.<sup>25</sup> En el

---

<sup>21</sup> TEPO, pág. 95.

<sup>22</sup> TEPO, pág. 98.

<sup>23</sup> TEPO, pág. 107.

<sup>24</sup> TEPO, pág. 116.

<sup>25</sup> TEPO, pág. 118.

redirecto dijo que en la escritura no se hace esa distinción y que ese tubo en el área donde está nunca se le da mantenimiento.

El segundo testigo fue el Sr. Fuentes quien dijo poseer una licencia vigente de maestro plomero del Colegio de Maestros y Oficiales de Plomero de casi 23 años. Dijo tener bachillerato y maestría y haber trabajado por 12 años en el Gobierno, con la Compañía de Parques Nacionales y que desde el 2000 trabaja por su cuenta. Expresó ser Presidente del Colegio de Maestros y Oficiales de Plomeros, Capítulo de Bayamón. Luego de un *voir dire* fue calificado como perito plomero.<sup>26</sup> Declaró que, luego de que le contrató el Sr. Colondres fue al apartamento como en cuatro ocasiones. Explicó que le dijo que había unas pruebas básicas, como la junta de cera del inodoro, pero se le dijo que ya se había cambiado y si el sifón de la bañera perdió el sello, pero se le dijo que ya se había remplazado un desagüe de la bañera, así como les dijo que se debía probar la presión de la tubería y hacer una prueba de tinte.<sup>27</sup> Relató que la primera vez, fue a una vista ocular y en la segunda ocasión estaban todas las partes y entró al apartamento de los Apelantes y los Apelados. Dijo que hizo entonces la prueba del tinte, en la que echó un químico por el tanque del inodoro para notar la filtración. Explicó que, originalmente, se hizo la prueba con tinta por la ducha o poceta, que antes era la bañera.<sup>28</sup> Describió que se le echó el tinte y que estuvo echándose agua con una manguera por más de veinte minutos y se fueron al apartamento 068 a ver si salía agua por la pared, pero no salió mientras que afuera del edificio tampoco, solo se vieron manchas viejas de humedad.

Explicó que, luego de que de la ducha no salió nada de agua, se le echó al inodoro un tinte amarillo y el Sr. Colondres bajó la

---

<sup>26</sup> TEPO, pág. 125.

<sup>27</sup> TEPO, pág. 128.

<sup>28</sup> TEPO, pág. 129.

cadena repetidas veces mientas, ellos abajo, estaban pendientes. Dijo que ya a la quinta vez que se bajó la cadena, comenzó a salir bastante agua con tinte amarillo por la ventana de abajo. Narró que el agua se veía en el área de la ventana de la parte de abajo y por la pared. Indicó que le dijo al Sr. Colondres que el problema estaba en la tubería de su apartamento, el 072, en la tubería sanitaria, la horizontal que conecta el lavamanos, el inodoro, el *bidet* y la ducha.<sup>29</sup> Explicó que, como surge del plano que le proveyó el Sr. Desantis, el cual observó antes de hacer las pruebas, la ducha corre en un lado derecho de la tubería que corre horizontalmente.

Expresó que luego le dijo al Sr. Colondres que el tercer paso era inspeccionar la tubería con una cámara que se introduce en ella. Explicó que las primeras dos veces usaron cámaras pequeñas. Detalló que la primera vez usaron una cámara del taller de mecánica del Sr. Colondres y vieron unas perforaciones en el tubo y unos tornillos y les tomaron fotos que incluyó en su Informe Pericial.<sup>30</sup> Se presentó como Identificación 2 el informe que preparó junto con sus anejos que eran las fotos y el video que se tomó y su *Currículum Vitae*. Identificó como Anejo A las fotos de las perforaciones con los tornillos y dijo que había tres perforaciones.<sup>31</sup> Se admitió como Exhibit su Informe y se informó que había un video que formaba parte de él. Dijo que, luego de tomar las fotos de dentro del tubo pensó que debían buscar otra cámara más grande para asegurarse de lo que veían pero que originalmente se veían unos barrenos o perforaciones en la tubería y dos tornillos. Explicó que, al hacer un barreno en un tubo, con un taladro o tornillo sobresale el material, sea plástico o madera, y eso es lo que se veía. Se presentó el video y dijo el testigo que fue captado con la última cámara.

---

<sup>29</sup> TEPO, págs. 132-133.

<sup>30</sup> TEPO, pág. 135.

<sup>31</sup> TEPO, pág. 139.

Expresó que, luego de que con una cámara suya vieron lo mismo, los tornillos y las perforaciones, decidieron conseguir una cámara más grande y moderna para poder inspeccionar y ver claramente todos los detalles. Dijo que consiguió la cámara de un colega, modelo PSECC, y fueron una cuarta ocasión a hacer la inspección y tomaron el video, estando él presente de principio a fin y que ese video lo incluyó como parte de su informe pericial. Declaró que ya para ese entonces en la tubería estaban los orificios, pero no los tornillos.<sup>32</sup> Identificó en el video, que se mostró en sala, los orificios que apreció y dijo que, en su experiencia, los causó un barreno. Dijo que la perforación corría hacia afuera del edificio. Explicó que se hizo la prueba y que agua bajó por ahí. Identificó también el segundo orificio, que queda hacia afuera del edificio, y dijo que estaba a una seis o siete pulgadas que lo pudo haber causado un barreno o un tornillo. Identificó otro orificio más y dijo que “todos corren paralelo por donde corre el..., transcurre el agua están al ladito” y dijo que eso fue cuando hicieron la prueba del tinte.<sup>33</sup> Expresó que los agujeros se veían bastante cerca el uno del otro. A pesar de que admitió que la cámara no identifica la distancia, dijo que los barrenos estaban en un espacio de, más o menos, dos pies. Expresó que concluyó que había unos barrenos en esa área y, al verificar la parte de afuera del edificio, vio que lo que estaba cercano al área de la tubería era unas tormenteras de la ventana del apartamento de abajo. Explicó que en esa área dónde estaban las tormenteras en la ventana del baño de abajo más o menos por ahí transcurría la tubería sanitaria del apartamento de arriba.<sup>34</sup>

Declaró que no había ninguna otra estructura que pudiese haber causado eso y que lo único que estaba allí eran las

---

<sup>32</sup> TEPO, pág. 145.

<sup>33</sup> TEPO, pág. 149.

<sup>34</sup> TEPO, pág. 151.

tormenteras, las que llevaban mucho tiempo. Adujo que los tornillos van corroyendo y pudriéndose y dijo que quizás llevaba tiempo metido en esta tubería que, a la vez, va cediendo, como por los temblores de tierra que ocurren y el tubo se estilla y se abre y puede pasar el agua. Cuestionó que el perito de los Apelados concluyese como lo hizo, sin hacer ninguna prueba, e insistió en que hizo pruebas en la ducha y no salió nada por el área de la bañera. Afirmó que, al principio, cuando DACo había dado la orden al respecto, el Sr. Colondres rompió y reparó el área del desagüe de la bañera, aunque no era por ahí, pero está reparado pues se hizo la prueba después y no salió agua, sino que salió cuando se hizo la prueba por el inodoro, en el tramo de tubería que estaba cerca de la ventana. Declaró que, al usar las primeras cámaras y ver los tornillos, la tormentera estaba instalada, pero, al usar la cámara para el video, no estaba instalada.<sup>35</sup>

En su contrainterrogatorio admitió que, antes del Informe, preparó una certificación en la que dijo que el 3 de marzo de 2014 hubo una visita en la que estaban presentes las partes e inspeccionó los apartamentos y dijo que las aguas provenían del 072, lo mismo que concluyó el Investigador del DACo.<sup>36</sup> Admitió que fue antes del 3 de marzo, así como el 11 de junio y el 22 de noviembre de 2014, pero que la única vez que lo coordinó con las partes fue el 3 de marzo de 2014.<sup>37</sup> Declaró que las perforaciones que se veían en el video eran del lado del tubo que era de cuatro pulgadas y pasaba entre medio de las paredes. Dijo que verificó los planos isométricos y que la distancia entre la pared para llegar al tubo era cerquita.<sup>38</sup> Indicó que luego fue y que encontró de nuevo las tres perforaciones, pero sin los tornillos. Admitió que ese día se le dijo que se había removido

---

<sup>35</sup> TEPO, pág. 154.

<sup>36</sup> TEPO, págs. 156-158.

<sup>37</sup> TEPO, pág. 164.

<sup>38</sup> TEPO, pág. 169.

la tormentera. Afirmó que los tornillos de la tormentera estaban aproximadamente al lado de donde corre la tubería.<sup>39</sup> Dijo que el video fue del 22 de noviembre, aunque, por la prisa, no se grabó la fecha. Luego afirmó que mencionó tres perforaciones, pero que se veían hasta cuatro.<sup>40</sup> En su redirecto, expresó que el Sr. Colondres hacía un año que no utilizaba ese baño y que, de hacerlo, bajaría el agua por los orificios.

El tercer testigo fue el Sr. Colondres dueño, junto a su esposa, del apartamento 072. Declaró que esta situación le ha traído daños personales, económicos y sentimentales pues se siente incómodo en su diario vivir y a veces no quiere ni llegar a su casa. Dijo que su baño está inoperante y desmantelado desde que empezaron las indagaciones sobre el problema. Expresó que, como técnico automotriz que tenía su propio negocio, había perdido casi dos o tres semanas de trabajo, siendo un día de su negocio entre \$700.00 a 800.00<sup>41</sup> Indicó que era incómodo usar un solo baño que queda fuera de su habitación, pues el “master” se dejó de usar desde el 7 de marzo de 2012. Describió que ese día, a petición del DACo, que determinó que se estaba filtrando de la bañera hacia la pared de afuera, se rompió el piso y se hizo el trabajo. Narró que, a pesar de que, cuando logró abrir, el plomero le dijo que ahí no había ningún problema, le dijo que le pusiera el sifón nuevo y se selló el área. Dijo que el inodoro se desmanteló desde que se fue a inspeccionar con la primera cámara. Dijo que luego pagó \$200.00 para usar una cámara de un compañero del Sr. Fuentes, así como pagó \$200.00 por reparar la ducha.<sup>42</sup> En su contrainterrogatorio expresó que no fue a un psicólogo. Admitió que hizo la reparación, según lo que había

---

<sup>39</sup> TEPO, pág. 173.

<sup>40</sup> TEPO, pág. 180.

<sup>41</sup> TEPO, págs. 195-196.

<sup>42</sup> TEPO, pág. 201.



dicho el DACo, pero que el problema persistía.<sup>43</sup> Dijo que fue en el 2000, cuando compró el apartamento, que remodeló el baño.

La cuarta testigo fue la Sra. Aida Leduc, quien declaró ser dueña del apartamento 072. Ella declaró sentirse incómoda por la situación pues no pensó verse en un tribunal y ya no tiene relación con sus vecinos y piensa que quizás ellos creen que a ella no le interesa lo que está sucediendo. Dijo sentirse incómoda pues, luego de cumplir con todo lo que le dijese que hicieran, el problema persistía.<sup>44</sup> Expresó que, al informársele que habían unos tornillos, se percató que no era lo de la bañera, que se le hizo hacer de nuevo, y dijo sentirse triste y ansiosa. Describió que su baño está inservible y no se usa.<sup>45</sup>

-C-

Así enmarcado nuestro análisis, vemos que, en el primer señalamiento de error, y en parte, también en el segundo, giran en torno al valor probatorio que el TPI le asignó al informe que preparó el técnico del DACo en la querrela previamente instada por los Apelantes. La existencia y los pormenores del procedimiento administrativo que instaron los Apelantes ante el DACo fue objeto de estipulaciones de hechos entre las partes, las que el TPI incorporó en su Sentencia. En relación a este asunto, al revisar el expediente ante nos hallamos que consta copia del Informe de Investigación de Querrela de Construcción referente a la Querrela Núm. BA0005271 a raíz de una inspección de 3 de diciembre de 2012, suscrito por el Sr. Carlos R. Ortega Narváez. En el documento se hizo constar que, al hacer una inspección ocular del interior y exterior de los apartamentos 068 y 072 se corroboró que: la pintura del marco interior extremo derecho de la ventana del apartamento 068 estaba

---

<sup>43</sup> TEPO, pág. 204.

<sup>44</sup> TEPO, pág. 216.

<sup>45</sup> TEPO, pág. 218.

manchada y desprendida; que estaba manchada en uno de sus extremos la ventana del baño de dicho apartamento; que se remodeló el baño del apartamento 072, remplazándose la bañera por una ducha y que la pared exterior de ambos baños estaba seca antes de las prueba, aunque mostraba manchas de residuos en la pintura debido a las filtraciones de agua en el extremo izquierdo de la ventana del apartamento 068, visto desde el exterior. Se describió haber realizado la siguiente prueba:

5. Se realizó una prueba desde la ducha del apartamento 072, en la cual consistió en abrir la llave de agua de la ducha y dejarla bajar por el desagüe.

6. A los varios minutos de iniciada la prueba, comenzó a salir el agua por la pared exterior, en el extremo superior izquierdo de la ventana afectada del baño del querellante.

7. *La prueba realizada, indicó que la fuga proviene de la tubería de desagüe de la ducha del apartamento 072, propiedad del Sr. Frank Colondres.*

8. Las fotos tomadas con una cámara regular y con la cámara infrarroja Bcam FlirSystem con número de propiedad 1021551, serán grabadas en CD y adjuntadas al expediente.<sup>46</sup>

En el expediente ante nos también consta copia de la Resolución Sumaria emitida el 8 de febrero de 2013 en la que el DACo, en apretada síntesis, determinó que según el informe de la inspección que realizó el técnico de la agencia, que se le notificó a las partes, “se realizaron unas pruebas las cuales concluyeron que la fuga de agua proviene de la tubería de desagüe de la ducha del apartamento 072, propiedad del señor Frank Colondres”.<sup>47</sup> Concluyó que, ya que las filtraciones por las que reclamaba la parte Querellante eran causadas por un problema en la tubería privativa del apartamento 072, era dicho titular el responsable. Sin embargo, manifestó que carecía de jurisdicción para atender el asunto pues el foro indicado para que el Querellante instara su reclamación en contra del titular del apartamento 072 era el Tribunal de Primera

<sup>46</sup> (Énfasis en el original.) Véase, Anejo 1 del Apéndice del Recurso.

<sup>47</sup> Véase, Anejo 2 del Apéndice del Recurso.

Instancia. Desestimó sin perjuicio la Querella y ordenó su cierre y archivo.

**-D-**

Sabido es que, en nuestra jurisdicción, los asuntos concernientes a la jurisdicción son privilegiados y deben atenderse de forma preferente. *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 856 (2009). Asimismo, la norma es que los dictámenes emitidos sin jurisdicción se consideran nulos e inexistentes por lo que no tienen efecto alguno. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 882 (2007). Así pues, es indudable que la determinación del DACo no incidió de modo alguno sobre la potestad del TPI de ejercer su propio criterio y determinar la validez de la reclamación judicial instada por los Apelantes.

Ahora bien, la Transcripción Estipulada de la Prueba Oral antes reseñada refleja que el Informe de Investigación de Querella de Construcción que se preparó como parte del proceso administrativo ante el DACo que instaron los Apelantes, sí fue marcado como Exhibit y admitido como parte de la prueba documental de éstos. Es de suma pertinencia resaltar que, cuando se le solicitó al TPI que se marcara dicho documento como Exhibit, el TPI expresó lo siguiente:

HON. QUIÑONES:	Nosotros lo vamos a permitir, pero es por valor probatorio y por el hecho de que él dijo que él lo utilizó...
LCDO. SANTIAGO:	Um-hum.
HON. QUIÑONES:	..., para llegar a su Informe, pero estamos conscientes que el, el..., la conclusión a la que se llega allí...
LCDO. SANTIAGO:	¿Um-hum?
HON. QUIÑONES:	..., y al no darse una Vista para poder recibir prueba de las partes y poder confrontar al...
LCDO. SANTIAGO:	Um-hum.
HON. QUIÑONES:	..., Inspector...
LCDO. SANTIAGO:	¿Um-hum?
HON. QUIÑONES:	... y va a valor probatorio.
LCDO. SANTIAGO:	Sí Su Señoría y es prueba demostrativa de lo que, de lo que se habló.
HON. QUIÑONES:	Va a lo probatorio.
LCDO. SANTIAGO:	Okay. Bien.

(Por lo cual, el documento fue admitido y marcado como un Exhibit de la parte Demandante).<sup>48</sup>

Si bien el documento en cuestión sí fue recibido por el TPI, no fue más que un elemento más de los que el foro primario consideró al tomar su determinación.

Nótese que, a pesar de sus esfuerzos a esos efectos, los Apelantes no trajeron como perito al autor del referido Informe sino al Sr. Ramírez. Según antes reseñamos, durante el Juicio éste declaró que las filtraciones provenían de la tubería de la ducha del baño del apartamento de los Apelantes, la que fue producto de una remodelación. Sin embargo, el Sr. Ramírez admitió que nunca entró al apartamento de los Apelados. Asimismo, si bien éste manifestó que visitó el apartamento de los Apelantes, así como examinó fotos y diversos documentos e informes que le fueron provistos, no surge que hubiese efectuado algún tipo de prueba para examinar, por su cuenta, el estado de la tubería en cuestión o en torno a cuál era la causa de las filtraciones objeto de la reclamación que nos ocupa. Es preciso señalar que quedó establecido que el Sr. Ramírez solo poseía una licencia de plomero aprendiz. Más aun, éste admitió que esa licencia no estaba vigente, ni al momento de efectuar la inspección en la propiedad de los Apelantes, ni al momento de declarar en corte abierta, pues no había sido renovada.

En cambio, el perito de los Apelados, el Sr. Fuentes es un plomero maestro de más de dos décadas de experiencia quien dijo ser Presidente del Colegio de Maestros y Oficiales de Plomeros, Capítulo de Bayamón. Este describió las pruebas de tinte que hizo en la tubería, y afirmó que, al efectuar la prueba en la ducha del baño de los Apelantes, no observó la filtración, pero sí cuando realizó la prueba en el inodoro. Asimismo, relató que, en repetidas ocasiones examinó la tubería en cuestión con una cámara de video,

---

<sup>48</sup> TEPO, págs. 92-93.

hasta que, la tercera vez, tomó un video de sus hallazgos, el que hizo formar parte de su Informe Pericial y se mostró en corte abierta. A base de dicho video y de las fotos tomadas, declaró de forma certera que la causa de las filtraciones eran unas perforaciones que observó en la tubería que provenían de unos barrenos o tornillos provenientes de la tormentera ubicada en la ventana del baño de los Apelados.

Precisa señalar que no ignoramos que los Apelantes alegan que no se probó cuándo se tomó el video en cuestión ni si, en efecto, se trataba de alguna tubería del mismo apartamento pues no se mantuvo una adecuada cadena de custodia del video. En cuanto a este aspecto, consta en la Transcripción Estipulada de la Prueba oral que, al preguntársele al perito de los Apelados cómo se podía saber que ese video se tomó allí, éste contestó que a base de su testimonio.<sup>49</sup> El Sr. Fuentes declaró bajo juramento que el tubo que se reflejaba en el video era el que estaba allí. Vemos pues que el testimonio de éste fue merecedor de credibilidad a los ojos de la juzgadora del foro primario, siendo ésta quien pudo observar y escucharle directamente, así como apreciar su “demeanor”.

Recordemos que en nuestro ordenamiento jurídico el valor probatorio del testimonio de un perito dependerá de factores tales como sus cualificaciones, la solidez de las bases de su testimonio, la confiabilidad de la ciencia o técnica que le subyace y su parcialidad. *Dye-Tex P.R., Inc. v. Royal Ins. Co., P.R.*, 150 DPR 658, 664 (2000). Aun cuando la especialidad de un perito no afecta su calificación como tal, sí puede ser decisiva en torno al valor probatorio de su testimonio. *Íd.* Al considerar la preparación académica y la experiencia, además de las pruebas particulares que realizó en este caso, es indudable que el testimonio que ofreció el Sr.

---

<sup>49</sup> TEPO, pág. 165.

Fuentes fue suficiente como para que el TPI no solo le calificase como perito sino para que le asignara entera credibilidad. A tenor de todo lo anterior, es forzoso concluir que no se nos puso en posición de que exista alguna razón de peso por la cual debamos intervenir con la adjudicación de credibilidad que efectuó el TPI en este caso.

Cabe resaltar que, como surge de las determinaciones de hecho del dictamen, también pesó sobre el ánimo del TPI los hallazgos de la inspección ocular. En el expediente ante nos consta la copia de la Minuta y Acta de Inspección Ocular en la que el TPI hizo constar que estuvo presente el Sr. Tomas, la Sra. Leduc, el Sr. Ramírez, el Sr. Fuentes, los representantes legales y los funcionarios del tribunal. El TPI relató que al comenzar la inspección se dirigieron primero al apartamento de los Apelantes en donde el Sr. Santiago les condujo al baño de la habitación principal y les mostró la ventana y les señaló que la filtración ocurría por la parte lateral derecha de la ventana. Narró que luego fueron al apartamento de los Apelados, que queda en un segundo piso y, en la habitación principal observaron que, en el baño, efectivamente estaba desmontado el escusado y la ducha, donde está el área del desagüe, se podía observar el tubo del drenaje. En torno a las pruebas realizadas se describió lo siguiente:

Se comenzó a echar agua por la ducha utilizando una manguera por alrededor de 13 minutos, no se apreció filtración ninguna en el baño de la parte demandante. Posteriormente se ordenó colocar el escusado para empezar a tirar de la cadena, se le echó tinte color fucsia al agua del escusado y en nuestra presencia se tiró de la cadena en 8 ocasiones.

Luego de haber tirado de la cadena en 8 ocasiones, el aguacil que se mantuvo en el baño de la propiedad de la parte demandante informó que se apreciaba agua bajando por la ventana del baño. Nos dirigimos a constatar lo informado y se pudo apreciar que el agua baja por la parte de afuera de la ventana. No es la filtración por dentro de esa ventana, las tres gotas que se observaron del tinte de color fucsia en el interior del baño es porque entra de afuera hacia adentro.

Procedimos a ordenar que se quitara la tormentera para cotejar si al remover los tornillos se podía apreciar filtración. *Nos percatamos que al quitar la parte de arriba de la tormentera donde van colocados los tornillos, algunos de los huecos habían sido tapados con masilla y se observó que habían usado un poco de cemento en una parte del medio de la misma. Solamente la parte superior de la tormentera tenía dos tornillos en las esquinas.* Se ordenó a uno de los alguaciles a tirar de la cadena del escusado el baño de la propiedad de la parte demandada por una novena ocasión, estando frente a la ventana por la parte de afuera y el agua se apreciaba mayormente bajando hacia el lado izquierdo (si se para frente a la ventana por la parte de afuera).<sup>50</sup>

Según surge de la determinación de hechos número 10, el TPI notó que, al removerse la tormentera, algunos de los orificios en donde ubicaban los tornillos fueron tapados con masilla y, en otra parte de la pared, con cemento.

### III.

En fin, somos del criterio que los primeros dos errores señalados no se cometieron. La prueba creída por el TPI estableció que, si bien las filtraciones eran, en efecto de aguas provenientes del Apartamento de los Apelantes la causa de éstas no fue el hecho de que los Apelantes remodelaron su baño para remplazar la bañera por una ducha. En cambio, el foro primario determinó que la causa de dichas filtraciones eran las perforaciones que se le causaron a la tubería al colocarse los tornillos para instalar la tormentera en la ventana del baño ‘master’ de los Apelantes. Así las cosas, procedía, como lo hizo el TPI que se desestimara la demanda en contra de los Apelados pues la prueba no demostró que éstos incurriesen en algún acto u omisión culposa o negligente que les causase danos a los Apelantes. En cambio, fueron éstos quienes demostraron haber incurrido en gastos para intentar remediar la situación, así como sufrieron molestias, angustias y la privación del uso del baño de la habitación principal de su apartamento.

En torno al tercer error, vemos que, en el Informe con Antelación al Juicio, en efecto, los Apelados mencionaron, en la

---

<sup>50</sup> (Énfasis suplido.) Véase, Anejo 1 de la Contestación al Escrito de Apelación.

sección de Prueba No Estipulada de las Partes tanto los Planos Isométricos como los Planos Esquemáticos relevantes de los apartamentos. En el Informe Pericial del Sr. Fuentes hallamos que éste expresó que en el Plano Isométrico, que le proveyó una vista de las tuberías, drenajes y conductos de ventilación, pudo identificar que: “la tubería sanitaria por donde transcurren las aguas usadas del apartamento 72, ubica en la pared que separa a los apartamentos 68 y 72 del área exterior del edificio y transcurre horizontalmente, entre el techo del apartamento 68 y del piso del apartamento 72”.<sup>51</sup> En corte abierta, dicho perito declaró sobre su uso de los planos isométricos. Nótese que en el Informe de Peritaje del Sr. Ramírez surge que éste también dijo haber evaluado el Plano Isométrico del Condominio Paseo Mónaco.<sup>52</sup> El perito de los Apelados también declaró ante el Tribunal que utilizó el Plano Isométrico, sin embargo, no declaró sobre el ahora alegado desfase entre la posición de los tornillos de las tormenteras y la tubería privativa del apartamento 072. Ambas partes tuvieron amplia oportunidad de traer la prueba que entendiesen sustentaba sus alegaciones. No se cometió el error señalado.

#### **IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, los que hacemos formar parte de esta Sentencia, CONFIRMAMOS la Sentencia aquí apelada.

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

La jueza Birriel Cardona disiente sin opinión escrita.

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

---

<sup>51</sup> Véase, Anejo 24 del Apéndice del Recurso.

<sup>52</sup> Véase, Anejo 22 del Apéndice del Recurso.