

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL I

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO
VILLAS DEL MAR BEACH
RESORT

RECURRENTES

v.

TERRA GROUP
DEVELOPERS CORP., CJ
BUILDERS, CORP.

RECURRIDOS

KLRA201600573

Revisión
procedente del
Departamento de
Asuntos al
Consumidor

Querella Núm.:
100041363

Sobre:
Ley Núm. 130 de 13
de junio de 1967,
según enmendada
Vicios de
Construcción Ruina

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Juez Gómez Córdova¹, la Jueza Rivera Marchand.

Gómez Córdova, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 2 de agosto de 2017.

I. Dictamen del que se recurre

El Consejo de Titulares del Condominio Villas del Mar Beach Resort (en adelante, recurrente o Consejo) acude ante nosotros y solicita la revocación de la *Resolución* emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (en adelante, DACo o agencia), el 30 de marzo de 2016 y notificada el próximo día. En dicho dictamen, la agencia declaró No Ha Lugar la querella presentada por los recurrentes contra Terra Group Developers, Corp. y CJ Builders, Corp. (en adelante, recurridos) sobre vicios de construcción al amparo de la Ley Núm. 130 del 13 de junio de 1967, según enmendada. DACo emitió su decisión al concluir que el expediente administrativo no sostiene una determinación de que exista en el Condominio Villas del Mar Beach Resort, (en adelante, Condominio), un estado ruinoso para que proceda exigir responsabilidad al contratista bajo el artículo 1483 del Código Civil, 31 LPRA § 4124. Explicó, que de la prueba presentada en la vista administrativa, no consta que la parte recurrente

¹ Mediante Orden Administrativa Núm. TA-2016-244 se asigna a la Juez Gómez Córdova en sustitución del Juez Steidel Figueroa.

hubiese demostrado que el Condominio adolecía de vicios de construcción que provocaran alguno de los tipos de ruina. Por todo ello, dispuso que no se activó una presunción de culpa y/o negligencia en contra del contratista que tuvo a su cargo la construcción.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, *confirmamos* la resolución recurrida.

II. Base jurisdiccional

Nuestra autoridad para entender en los méritos de esta controversia se deriva del Art. 4.006 (c) de la Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 2003, Ley Núm. 201-2003², de las Reglas 56 a 67 de Reglamento del Tribunal de Apelaciones³ y de las Secs. 4.1 y 4.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada.⁴

III. Trasfondo procesal y fáctico

El 10 de marzo de 2007, se eligió la primera Junta de Directores del Condominio, efectuando así la transición del Desarrollador Terra Group Developers, Corp., (en adelante, Terra)⁵, al Consejo de Titulares. Surge del expediente, que en mayo y junio de 2008, el recurrente recibió facturas de consumo del servicio de agua por parte de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, (en adelante, AAA), por la cantidad de \$454.87. A diferencia de ello, en agosto del mismo año, la AAA le envió una factura al Consejo de \$9,894.78.

Como consecuencia de lo anterior, el Consejo presentó una querrela ante la AAA y en julio de 2011, contrató al Sr. Luis Daniel Vázquez, un contratista de cisternas, para que emitiera su opinión con relación a los posibles problemas existentes con la cisterna del Condominio, así como para hacer cualquier reparación necesaria.

² 4 LPRA § 24y (c).

³ 4 LPRA, Ap. XXII-B, R. 56-67.

⁴ 3 LPRA § 2171 y 2172.

⁵ Al hacer alusión a Terra, nos referimos únicamente a dicho recurrente; al hacer mención de "los recurrentes", estaremos haciendo referencia tanto a Terra, como a CJ Builders, Corp.

En enero de 2012, la AAA, como parte de la querrela presentada ante la agencia por facturas excesivas, realizó una inspección del área y encontró una válvula averiada a la que le atribuyó las altas facturas.

En junio del mismo año, el Consejo contrató al Ingeniero Víctor Rivera Collazo para que emitiera su opinión con relación a las altas facturas recibidas por la AAA. Como resultado de ello, el ingeniero emitió *Informe Técnico Pericial Sobre Ajuste en Facturación en Consumo de Agua y Alcantarillado Sanitario en el Condominio Villas del Mar Beach Resort, Loíza, P.R.*

El recurrente presentó querrela contra los recurridos, que fue enmendada mediante *Segunda Querrela Enmendada* el 1 de octubre de 2012. En la misma, el Consejo reclamó a los recurridos por grietas y filtraciones en el gimnasio, en el cuarto de máquinas de la piscina de la casa club, en diferentes edificios y en la caseta de seguridad del guardia de seguridad. Añadió, que el sistema de riego de las áreas de jardines había estado defectuoso desde el inicio, por lo que había pérdida de grama y plantas en las áreas verdes; y que las plantas utilizadas no eran apropiadas para la cercanía a la playa, por lo que habían tenido que invertir dinero en plantas apropiadas para el contexto en el que se encuentra el Condominio. El Consejo incluyó en su querrela, que las tapas de los “main brakers” estaban defectuosas y desconectaban el servicio eléctrico. Además, señaló que los “brakers” en la casa club no eran resistentes a la carga requerida en el área, lo que podía imponía una situación peligrosa. Añadió además, que la energía eléctrica en los gazebos de la playa estaban controlados por un sensor de luz que impedía su uso en horas del día y la supervisión del uso adecuado de las facilidades; que el tanque de diésel que suple la planta eléctrica que mantiene el funcionamiento de las bombas de agua potable, carecía de medidor de combustible, escalera y los rótulos de advertencia correspondientes y que varios “intercomes” no funcionaban. Agregó que la luminaria de la parte posterior del Edificio I no estaba alambrada, que el correo no tenía una ruta que diera servicio al

Condominio, que habían balcones en varios edificios que se inundaban y que el área de compresores de los aires acondicionados de la casa club no tiene un portón de acceso. Finalmente incluyó, que el Consejo había recibido facturas excesivas de AAA y tras contratar el servicio de peritos, hallaron que se debía a serios vicios ocultos de construcción de naturaleza ruinoso y a una rotura en una tubería o toma de agua oculta que no está contemplada en los planos del Condominio.

El 3 de octubre de 2012, la AAA hizo un estudio de consumo en el Condominio y determinó que existía un salidero subterráneo, por lo que hizo un ajuste a la cuenta del recurrente y descontó la cantidad de \$6,433.88; notificando un balance de \$103,417.02.

El 23 de enero de 2013, el recurrente llegó a un acuerdo transaccional con la AAA, en la que se obligó a pagar \$90,000 por la deuda existente hasta aquel momento.

La vista administrativa en el caso de epígrafe tuvo lugar el 28 de enero de 2014 y los días 5 y 6 de agosto de 2015. A dicho proceso comparecieron las partes con sus respectivas representaciones legales, representantes de la Junta de Directores del Condominio, el Ingeniero Víctor Rivera, el Sr. Luis Daniel Vázquez, el Ingeniero Jaime Robles y el Lcdo. Kenneth Lacoit.

Del expediente surge que en el directo y el contrainterrogatorio hecho al Ingeniero Víctor Rivera, este indicó que tras notar un área húmeda, contrató una excavadora y halló un tubo con “liqueo” en una conexión que da hacia la cancha de baloncesto.⁶ Dicho tubo, concluyó el ingeniero, está dentro de la parcela que le pertenece a la AAA y eran vicios ocultos.⁷ El ingeniero atribuyó en un cien por ciento (100%) la responsabilidad de la pérdida de agua a través del tiempo a dicha conexión.⁸ El ingeniero también especificó que fue a inspeccionar el área

⁶ Véase pág. 2, incisos 9 y 10 de Moción Sometiendo Exposición Narrativa de la Prueba Estipulada.

⁷ Véase pág. 2, inciso 11 y 15 de Moción Sometiendo Exposición Narrativa de la Prueba Estipulada.

⁸ Véase págs. 4-5, Transcripción de la vista del 5 de agosto de 2015-Contrainterrogatorio al Ing. Víctor Rivera

antes de la reparación porque había un “charco de agua”, pero admitió no haber medido el área ni la profundidad de la misma.⁹

Por otro lado, el Sr. Luis Daniel Vázquez, quien fue contratado por el Consejo para reparar la cisterna del Condominio, en su testimonio indicó que su reparación culminó el 15 de julio de 2011. Señaló que el problema comenzó cuando construyeron la cisterna y que el agua se había estado filtrando a través de una junta fría, lo que resultaba inevitable.¹⁰

El 24 de agosto de 2015, CJ Builders, Corp., (en adelante, CJ)¹¹, presentó *Moción en Solicitud de Desestimación de Querella*, en la que sostuvo que luego de celebrada la vista administrativa en el caso de epígrafe, no había evidencia en el expediente de DACo que probara que la cisterna sufriera de ruina, como tampoco, en que haya existido pérdida de agua por un tubo ciego. Añadió CJ, que el recurrente no demostró que los defectos comprometieran la solidez o estabilidad de la propiedad ocasionando su ruina funcional, según dispone el artículo 1483 del Código Civil, *supra*.

Acorde con lo anterior, el 31 de agosto de 2015, Terra presentó *Moción para que se Desestime la Querella*. En síntesis, alegó que había dos causas para desestimar la querella en su contra. En primer lugar, sostuvo que el recurrente no había presentado prueba que identificara a los recurridos como desarrolladora o contratista del Condominio. En segundo lugar, arguyó, que el recurrente no evidenció la existencia de ruina en el Condominio. Sostuvo su argumento en que aun cuando reconocía que el recurrente evidenció la existencia de un salidero, no demostró que fuera como resultado de un defecto de construcción, ni que fuese un defecto arruinante.

⁹ Véase págs. 3 y 7, Transcripción de la vista del 5 de agosto de 2015-Contrainterrogatorio al Ing. Víctor Rivera

¹⁰ Véase págs. 9 y 16, Transcripción de la vista del 5 de agosto de 2015-Contrainterrogatorio al Sr. Luis Daniel Vázquez y pág. 4, incisos 8 y 12 de la Moción Sometiendo Exposición Narrativa de la Prueba Estipulada.

¹¹ Al hacer alusión a CJ, nos referimos únicamente a dicho recurrido; al hacer mención de “los recurridos”, estaremos haciendo referencia tanto a Terra, como a CJ.

Finalmente, DACo emitió *Resolución* el 30 de marzo de 2016. En su dictamen concluyó que la prueba presentada no demostró el estado ruinoso en el Condominio que ameritara exigir responsabilidad a los recurridos. Concluyó asimismo, que no surge evidencia del expediente para determinar si la factura de la AAA fue por un tubo ciego o la junta fría de la cisterna, y sí por un problema con la boya de la cisterna que no fue reparada a tiempo. Por todo ello, la agencia recurrida dictaminó que no procedía la reclamación por “ruina” y que los vicios de construcción no fueron demostrados.

Inconformes con tal determinación, el recurrente presentó ante la agencia *Moción en Solicitud de Reconsideración* el 20 de abril de 2016. Habiendo transcurrido el término para que la agencia se expresara sin haber recibido contestación alguna, el recurrente oportunamente acudió ante este Tribunal de Apelaciones mediante *Revisión de Decisión Administrativa* el 6 de junio de 2016. En su recurso sostuvo que DACo cometió el siguiente error:

“Erró el Honorable Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) al concluir que con la prueba pericial presentada por la parte aquí Recurrente no se activó la presunción de culpa o negligencia por vicios de construcción ocultos de naturaleza ruinosos en contra de los Recurridos, procediendo así a emitir una Resolución desestimando la querrela.”

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver la controversia.

IV. Derecho aplicable

A. Ley 130

El DACo es la agencia llamada a proteger los intereses de los consumidores en general y de los compradores de vivienda en Puerto Rico. Esta agencia fue creada mediante la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, con el propósito primordial de vindicar e implementar los derechos del consumidor.¹² En el marco de las amplias facultades conferidas a DACo,

¹² Véase Exposición de Motivos, 3 LPRA § 341 et seq.

dicha agencia viene llamada a aplicar la Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, mejor conocida como la Ley de la Oficina del Oficial de Construcción adscrita a la Administración de Renovación Urbana y Vivienda, (en adelante, Ley 130).

Mediante la Ley 130, se creó la Oficina del Oficial de la Construcción para, según expresa su título, "proteger a los compradores de vivienda". En ella, se investigan y adjudican las querellas sobre prácticas indeseables o cualquier violación a las disposiciones de la Ley 130 que se traigan ante su consideración, concediendo los remedios pertinentes conforme a derecho.¹³

La Ley 130, enumera una serie de situaciones que constituyen "prácticas indeseables en el negocio de la construcción de viviendas". Entre éstas, incluye el dejar de corregir cualquiera de los defectos de construcción, según sean éstos definidos por el Reglamento.¹⁴ En virtud de las facultades conferidas a DACo mediante la Ley 130, la agencia tiene autoridad para atender querellas relacionadas con prácticas indeseables en el negocio de la construcción de viviendas en Puerto Rico. Por ello, cualquier optante o cualquier comprador de una vivienda, podrá radicar en DACo una querella alegando que el urbanizador o constructor de su vivienda ha incurrido en una práctica indeseable de construcción o ha violado alguna de las disposiciones de la Ley 130.¹⁵ Las acciones para exigir responsabilidad por vicios o defectos de construcción, excepto aquellas que cualifiquen bajo el artículo 1483 del Código Civil, *supra*, caducan por el transcurso de dos (2) años, a partir del otorgamiento de las escrituras de compraventa. Además, al radicar la querella, el querellante

¹³ 17 LPRA § 504

¹⁴ 17 LPRA § 509; La Sección 1 del Reglamento Núm. 2268 define el término "defectos de construcción" como: cualquier anormalidad, defecto, falta de accesorios, falla, deterioro prematuro, mal funcionamiento, inexactitud en las medidas o cualesquiera otra condición más allá de las tolerancias normales permisibles que pueda sufrir la estructura de vivienda o el área en que ésta esté enclavada o cualquier otro vicio o condición que exceda la medida de las imperfecciones que cabe esperar en una construcción sin que se pueda imputar a una fuerza mayor y/o fenómeno natural, y que no se deban a maltrato, alteraciones, falta de mantenimiento, ni desgaste normal, siempre y cuando se notifiquen al urbanizador y/o constructor dentro del periodo de tiempo que establece el Art. 10(j) de este Reglamento.

¹⁵ 17 LPRA § 511

deberá hacer constar que ha requerido previamente al urbanizador o constructor que remedie la práctica indeseable de construcción o que cumpla con la disposición pertinente sin que éste lo haya hecho.

Según dispuesto por la Ley 130, la cual también confirió la facultad de aprobar la reglamentación necesaria para promulgar el objetivo de la ley a DACo, dicha agencia aprobó un reglamento para regir el negocio de la construcción de viviendas privadas, llamado el Reglamento Sobre la Construcción de Viviendas Privadas en PR, Reglamento Número 2268 de DACo, (en adelante, Reglamento 2268).¹⁶ Dicho reglamento tiene el objetivo de facilitar la administración de lo dispuesto en la Ley 130 a la luz de las facultades concedidas a DACo mediante su estatuto habilitador.

A tenor con la Ley 130, en su Sección 10, el Reglamento 2268 dispone también una lista de prácticas indeseables. La misma dispone, en lo que nos resulta pertinente, que:

Incurrirá en práctica indeseable en el negocio de la construcción de vivienda todo urbanizador y/o constructor que:

(a) ...

...

e) Construya en forma incompetente o crasamente negligente, según se definen dichos conceptos en la Sección 5 B-3 de este Reglamento.¹⁷

...

j) Deje de corregir cualesquiera de los defectos de construcción que a continuación se enumeran o cualquier otra anomalía que no se encuentre aquí enumerada, pero que el Secretario determine que es defecto de construcción tomando como base los principios técnicos de ingeniería, tipo, clase y/o método de construcción; dentro de un período de tiempo razonable según lo determine el Secretario.

Se tomará en cuenta que el tiempo para corregir el o los defectos varía con el tipo de defectos y los retrasos ocasionados por el comprador querellante o sea, la disponibilidad de la estructura para llevar a cabo la reparación.

En aquellos defectos de construcción en que no se

¹⁶ 17 LPRA § 503(c)

¹⁷ Sección 5B-3 del Reglamento 2668: Construir en forma incompetente o crasamente negligente cualquier urbanización o conjunto de vivienda. Por incompetente se entenderá ignorar o hacer mala aplicación de los planos y especificaciones aprobados por todas las agencias del Estado Libre Asociado que tengan que ver con el proyecto. Por crasamente negligente se entenderá reincidir en la no aplicación concreta de los planos y especificaciones aprobados por la Junta de Planificación para la construcción de las viviendas.

especifique un término para notificar al urbanizador y/o constructor, se aplicará un término de notificación de dos años.

La notificación al urbanizador y/o constructor podrá hacerse personalmente o por correo. La notificación por correo será efectiva al momento de depositarse en éste. La notificación personal deberá constar en un recibo al efecto.

1. ...

...

4. Enseres eléctricos o de gas defectuosos--si se notifican dentro del período de tiempo que dura la garantía del fabricante.

...

(h) sistema de intercomunicación;

...

7. Paredes

...

(b) grietas mayores de 1/16" de amplitud;

...

8. Pisos

...

(b) grietas mayores de 1/16" de ancho o de menor amplitud que afeen la terminación del piso;

...

11. Solar--Para el inciso (b) si se notifica dentro de los treinta (30) días después de firmada la escritura original de compraventa.

...

(b) falta grama (donde lo requiera el contrato de compraventa);

...

15. Cualquier otro defecto que no se encuentre aquí enumerado, pero que sea de construcción. (Texto omitido del original)

De esta forma los consumidores de viviendas privadas quedan protegidos contra defectos en la construcción que, por su naturaleza, no puedan enmarcarse dentro del alcance del artículo 1483 del Código Civil,

supra, si no causan la ruina de la edificación. Bajo dicho Reglamento solo tienen que demostrar la existencia del defecto y que dieron oportuna notificación de este al constructor o urbanizador para que se le imponga la obligación de reparar el defecto. El constructor estará obligado, al así hacerlo, a restituir a la vivienda las cualidades de una buena construcción. El hecho de que cierto defecto conste entre los enumerados en el reglamento no excluye el que este pueda catalogarse como un defecto causante de la ruina de una edificación, y que por tanto aplique el plazo de garantía de diez (10) años estipulado en el artículo 1483 del Código Civil, *supra*, de cumplirse con los requisitos probatorios del mismo.

Conforme al artículo 7 del Reglamento 2268, se deberá prestar una fianza que se mantendrá vigente por el término de dos (2) años a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa del comprador original de la vivienda. Esta fianza garantizará los gastos de reparación y corrección de defectos de construcción al comprador original o compradores subsiguientes que hayan adquirido dicha vivienda dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa del comprador original. Este esquema legislativo y reglamentario obedece más bien al reconocimiento de que es excesivo permitir ciertas reclamaciones demasiado tiempo después de la recepción de la obra. *Maldonado Pérez v. Las Vegas Dev.*, 111 DPR 573 (1981).

B. Artículo 1483 del Código Civil

El artículo 1483 del Código Civil, *supra*, regula la responsabilidad del constructor por vicios en su construcción. Dicho articulado dispone que un constructor o "contratista" es responsable por la ruina de un edificio, ocasionada por vicios de construcción, que tuviere lugar dentro de los diez (10) años de haberse construido la estructura.¹⁸ Para que se aplique

¹⁸ 31 LPRA § 4124

responsabilidad bajo este precepto, el promovente debe demostrar que los vicios de los cuales adolece el edificio ocasionaron su ruina. Nuestro más alto foro ha expresado que para evaluar la naturaleza de los defectos o vicios y así precisar si están comprendidos dentro del término "ruina" al que alude el artículo 1483 del Código Civil, *supra*, deben examinarse, caso a caso, la gravedad del defecto, las circunstancias en que este se produce y el tiempo de su aparición. *Interstate General Corp. v. Soto*, 113 DPR 298 (1982).

Igualmente, se han identificado cuatro (4) tipos de ruinas. En primer lugar, la ruina total, que ocurre cuando se compromete la solidez o estabilidad del edificio; en segundo lugar, la ruina parcial, provocada por algún derrumbamiento de uno de los elementos estructurales del edificio, pero no la totalidad de éste; la amenaza de ruina es el tercer tipo de ruina, que implica la degradación parcial de los elementos del edificio que, a su vez compromete su solidez estructural o parte de ésta, y finalmente, la ruina funcional, que surge cuando los vicios de los que adolece el edificio amenazan la seguridad pública o estabilidad del edificio, le causan un perjuicio grave al dueño, tornan la obra en impropia para el uso a que se le destina, o cuando dichos vicios de construcción exceden las medidas de las imperfecciones que cabe esperar razonablemente en una construcción. Véase *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409 (2003).

Es decir, en la situación particular de la ruina funcional no es necesario que se comprometa la solidez o estabilidad del edificio. Resulta ineludible, sin embargo, la existencia de **graves defectos o vicios**. Para dicha determinación, el Tribunal Supremo ha indicado que será necesario considerar si los defectos o vicios afectan seriamente la utilización y disfrute de la edificación; si exceden de la medida de las imperfecciones que cabe esperar en una construcción; si tornan la obra en impropia para su uso; o si causan un perjuicio considerable. Véase *Maldonado Pérez v. Las Vegas Dev.*, *supra*, y *Fantauzzi v. Pleasant Homes, Inc.*, 113 DPR 132 (1982).

Una vez quede demostrado que la construcción comprende alguna de las situaciones antes descritas, se activa una presunción de culpa, de negligencia o de ambas en contra del contratista que tuvo a su cargo la construcción. En ese momento corresponde entonces al contratista presentar prueba que demuestre la inexistencia de la ruina, o que ésta no fue causada por su culpa o negligencia. Por lo tanto, se trata de una presunción *iuris tantum*, la cual tiene que ser rebatida por la parte en contra de la cual ésta opera; o sea, el contratista. Véase *Suárez v. Levitt Homes*, 167 DPR 526 (2006).

Nuestro Tribunal Supremo, al examinar el artículo 1483 del Código Civil, *supra*, concluyó que resultaba conveniente adoptar una interpretación que favoreciera a la parte más débil, el consumidor dueño de la obra, por entender razonable que una vez el dueño demostrara que la obra estaba en ruinas, incumbiera al contratista, demostrar que la ruina no se debía a defectos en la construcción, pues éste está en mejor posición de probar cuál es la verdadera razón de la ruina. A tenor con lo anterior, entendió el Tribunal, la exigencia de una prueba de culpa o negligencia por parte del dueño haría prácticamente imposible imponer la responsabilidad exigida por el artículo 1483 del Código Civil, *supra*. Así pues, la responsabilidad que configura el precepto es una de orden público, pues su razón de ser se atribuye a la importancia social de las edificaciones y al enorme interés público en la seguridad de lo que se edifica. Véase *Geisel v. Mariani*, 85 DPR 46 (1962).

C. Deferencia a las agencias

Es norma firmemente establecida que a este Tribunal de Apelaciones le corresponde conceder una gran deferencia a las decisiones administrativas, por cuanto estas cuentan con vasta experiencia y los conocimientos especializados en los asuntos que le han sido encomendados. En nuestra jurisdicción los procedimientos y las decisiones de las agencias administrativas gozan de una presunción de regularidad y corrección. Por lo tanto, es a la persona que alegue lo contrario la que tiene el deber de presentar evidencia suficiente para derrotar tal presunción, no pudiendo descansar únicamente en meras alegaciones.

La revisión judicial de una decisión administrativa suele circunscribirse a determinar si el remedio concedido por la agencia fue apropiado; si las determinaciones de hecho realizadas por la agencia están sostenidas por evidencia sustancial en el expediente administrativo; y si las conclusiones de derecho fueron correctas.

En cuanto a las determinaciones de hecho de una agencia administrativa, estamos obligados a sostener tales determinaciones si están respaldadas por evidencia suficiente que surja del expediente administrativo considerado en su totalidad. Por ello, debemos considerar la evidencia en su totalidad, tanto la que sostenga la decisión administrativa, como la que menoscabe el peso que la agencia le haya conferido. En caso de que exista más de una interpretación razonable de los hechos, el tribunal debe sostener la que seleccionó la agencia, y no sustituir su criterio por el de ésta.

A diferencia de lo que ocurre con las determinaciones de hecho, cuando se trata de las conclusiones de derecho el ámbito de revisión es mucho más amplio. No obstante lo anterior, ello no equivale a que descartemos libremente las conclusiones e interpretaciones de derecho de la agencia, sustituyendo el criterio de ésta por el propio al ejercer nuestra función revisora. Los tribunales le reconocemos gran peso y deferencia a las interpretaciones hechas por la agencia administrativa de las leyes de

las que son custodios. Dicha deferencia judicial al "*expertise*" administrativo, únicamente cede ante una actuación irrazonable o ilegal, o cuando la misma produce resultados inconsistentes o contrarios al propósito del estatuto interpretado y a su política pública. Es por ello que la revisión judicial ha de limitarse a determinar si la agencia actuó de manera arbitraria, ilegal o irrazonable. *Camacho v. AAFET*, 168 DPR 66 (2006).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha dispuesto que la conclusión de DACo respecto a que en un caso particular se configura la ruina funcional que hace aplicable el artículo 1483 del Código Civil, *supra*, constituye una determinación mixta de hecho y de derecho. Por lo tanto, dicha determinación se trata como una conclusión de derecho, revisable en todos sus aspectos por los tribunales apelativos. Véase *Pacheco v. Estancias de Yauco*, *supra*, citando a *Rivera v. A & C Development, Corp.*, 144 DPR 450 (1997).

Considerando los preceptos legales y jurisprudenciales antes apuntados pasamos a aplicarlos a los hechos en controversia.

V. Aplicación del Derecho a los hechos

El enfoque de nuestro análisis tiene que estar dirigido a aquilatar si la decisión de la agencia al concluir que el Condominio no se encuentra en estado de ruina funcional está basada o no en evidencia sustancial de su expediente. Esta determinación inicial resulta imperativa en este caso, ya que de no ser esa la situación, no sería de aplicación el Artículo 1483 del Código Civil, *supra*. Como hemos visto, las partes están claras en que los otros tipos de ruinas no son de aplicación al caso de epígrafe; más difieren en cuanto al estado de ruina "funcional". Como vemos, cada una de las categorías de ruina entraña sus características propias. Como puntualizamos anteriormente, no es necesario que los vicios de construcción que afectan un edificio amenacen su estabilidad para que se considere que el mismo está en ruina, ya que puede estar en estado de ruina funcional. Como expresamos, se considera que un edificio se

encuentra en estado de ruina funcional cuando los vicios de los que adolece: (1) amenazan la seguridad pública o estabilidad del edificio; (2) le causan un perjuicio grave al dueño; (3) tornan la obra en impropia para el uso a que se le destina; o (4) exceden las medidas de las imperfecciones que cabe esperar razonablemente en una construcción. La presencia de cualquiera de estas cuatro (4) situaciones, pondría en estado de ruina funcional al Condominio. Es decir, aun cuando no esté en amenaza la estabilidad del Condominio, se afecta severamente su utilización y disfrute.

Para poder exigir responsabilidad al contratista, bajo el artículo 1483, *supra*, es necesario que la edificación se arruine por vicios de la construcción dentro de los diez (10) años de construida. De una lectura al precitado primer párrafo del artículo 1483, *supra*, así como de las interpretaciones jurisprudenciales y de la doctrina, no hay duda en cuanto a que el promovente de la acción debe probar, en primer término, el estado ruinoso de la edificación para que proceda su aplicación.

Examinemos si en el caso de marras se probó tal causa. Ello nos obliga a considerar si durante el trámite administrativo ante DACo el recurrente presentó evidencia suficiente que llevara al oficial administrativo a concluir que los alegados defectos en cuestión obedecieron a vicios de la construcción por los cuales debían responder los recurridos. Previo a nuestro análisis, examinemos en detalle lo acontecido en la vista ante DACo.

Según se desprende del Informe de Investigación, producto de una inspección efectuada el 21 de agosto de 2009, ninguna de las grietas exceden la medida reglamentaria para ser catalogadas como un vicio de construcción. Tampoco demostró el recurrente que los recurridos tuviesen la obligación de instalar algún indicador del nivel de combustible, una escalera o un rótulo de seguridad en el tanque de la planta eléctrica que supe las bombas de agua potable.

En cuanto a la energía eléctrica de la casa club y el sistema de riego, surge del expediente que no era parte del plano del Condominio y no se

evidenciaron las condiciones en que se encontraba al hacer la transición del desarrollador al Consejo. En las tapas de los “main brakers” no se halló problema alguno y el recurrente no presentó prueba en contrario. Con relación a los problemas eléctricos del gazebo de la playa, se hallaron corregidos al momento de la inspección del investigador de DACo. Por otra parte, lo que respecta al correo, surge del expediente que el mismo no tiene una ruta hacia el Condominio. Este hecho no puede ser denominado como un vicio de construcción atribuible a los recurridos. Finalmente, sobre la falta de luminaria en la parte posterior del Edificio I, los “intercomes” y la reja alrededor de los compresores de aires acondicionados, no surge de la prueba presentada ante nosotros evidencia alguna al respecto, más allá del informe presentado por la agencia. Tal y como concluyó DACo, no se evidenció vicio de construcción funcional en cuanto a ello.

De la prueba desfilada en la vista administrativa no se desprende que el edificio en cuestión padeciera de ruina funcional. No hay duda de que los defectos señalados por el recurrente no amenazan la seguridad pública o estabilidad del edificio. Ciertamente, el testimonio de los peritos resultó contradictorio y la evidencia no aclaró la causa de los alegados defectos con relación a la cisterna, para así poder activar la presunción en contra de los recurridos. El Ingeniero Víctor Rivera Collazo atribuyó la factura excesiva recibida por AAA al tubo ciego que identificó, pero no constató las medidas ni la profundidad del agua alrededor del mismo. En contradicción con ello, el experto en cisternas, el Sr. Luis Daniel Vázquez, atribuyó la factura de AAA a dos (2) juntas frías en la cisterna.

El recurrente no evidenció que los defectos de los que adolece dicho edificio exceden por mucho los que pueden esperarse razonablemente de una construcción similar. Contrario a ello, tanto el Ing. Víctor Rivera Collazo como el experto en cisternas, el Sr. Luis Daniel Vázquez, de forma clara testificaron que las juntas frías eran comunes en las cisternas, por ser estas inevitables. Específicamente el perito de la parte recurrente admitió que las juntas en la cisterna eran comunes y que la estructura fue bien diseñada y

construida. De la misma forma, no se demostró que los defectos restringieran el uso que le pueden dar sus dueños a la estructura. Lo anterior se evidencia con el hecho de que la cisterna ha sido utilizada todo el tiempo sin interrupción alguna.

Finalmente, tampoco se presentó un desglose del gasto en que ha incurrido el recurrente directamente causado por la pérdida de agua, por lo que no se colocó al DACo en posición de determinar qué parte de la deuda con AAA se debe a la pérdida de agua por algún defecto, y cuál ha sido producto del consumo usual de los residentes del Condominio. Por ello, no hay evidencia en el expediente que evidencie el alegado grave perjuicio sufrido por el recurrente.

Las anteriores conclusiones están apoyadas por los testimonios de los peritos traídos por el propio recurrente en la vista administrativa ante DACo. Por otro lado, no surge evidencia en el expediente vestigios de arbitrariedad ni un ejercicio excesivo de discreción por parte de la agencia. Por esta razón, no es posible dar por probado el hecho presumido de que la ruina funcional en efecto existe y que fue producida por los recurridos. Ante lo anterior estamos obligados a respetar la norma de deferencia que corresponde brindar a las decisiones de las agencias, por lo que está vedada nuestra intervención.

VI. Disposición del caso

Por los fundamentos antes expuestos se *confirma* la *Resolución* recurrida.

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

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