

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

ROBERT B. WASHINGTON,
ET ALS

Demandante – Apelante

V.

BAYSIDE CONTRACTORS,
PASARELLA DEVELOPMENT
CORP., ET ALS

Demandados - Apelados

KLAN201800587

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
San Juan

Caso Núm.:
K AC2008-1356

Sobre:
Vicios de
Construcción;
Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres; el Juez Rivera Colón y la Juez Lebrón Nieves

Lebrón Nieves, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de junio de 2018.

El día 8 de junio de 2018 compareció ante este foro revisor el señor Robert B. Washington (en adelante, el demandante apelante) mediante el recurso de Apelación de epígrafe y nos solicita que revoquemos la Sentencia Parcial dictada por el Tribunal de Primera Instancia, el 19 de abril de 2018, notificada y archivada en autos el día 20 de abril de 2018. Mediante el aludido dictamen, el foro *a quo* desestimó la reclamación de la parte demandante en contra del Consejo de Titulares del Condominio Pasarella de Condado (en adelante, el Consejo) por falta de jurisdicción sobre la controversia.

En desacuerdo con dicho dictamen, el 4 de mayo de 2018, el demandante apelante incoó ante el foro primario *Moción de Reconsideración*, la cual fue denegada el 9 de mayo de 2018.

Nuevamente inconforme, el demandante apelante acude ante este foro revisor y le imputa al foro apelado la comisión del siguiente error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar la demanda contra el Consejo de Titulares del Condominio Pasarella de Condado por entender que la jurisdicción exclusiva corresponde al Departamento de Asuntos del Consumidor.

El 26 de junio de 2018, la parte codemandada apelada Consejo de Titulares del Condominio Pasarella de Condado presentó ante este foro *Alegato en Oposición a Escrito de Apelación*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver el recurso apelativo ante nuestra consideración.

Por los fundamentos que en adelante se esbozan, aunque por un fundamento distinto, se confirma el dictamen apelado.

I

El caso de marras tiene su génesis en una Demanda sobre vicios de construcción y daños y perjuicios incoada el 23 de septiembre de 2008 por el demandante apelante Robert B. Washington en contra de Pasarella Development Corporation (Pasarella Development), Bayside Contractors Corp. (Bayside), el arquitecto Osvaldo J. Rivera Otero, CSP y sus respectivas compañías aseguradoras.

Luego de varias incidencias procesales, el 6 de agosto de 2014, el demandante apelante presentó una primera *Demanda Enmendada*, en la cual incluyó como parte al Consejo de Titulares del Condominio La Pasarella de Condado. Posteriormente, el demandante apelante incoó una Segunda Demanda Enmendada, a los fines de reclamar cobro de dinero e incumplimiento contractual.

En apretada síntesis, el demandante apelante alegó que fue el primer y único ocupante del PH-1001 del Condominio Pasarella del Condado, al cual se mudó cuando estuvo sustancialmente completado y listo para ser ocupado, bajo un contrato de alquiler con opción a compra otorgado con los esposos José Santiago y Sandra Ramírez de Arellano.

Adujo en forma general que, con la autorización de los esposos Santiago- Ramírez de Arellano, le hizo una serie de requerimientos al desarrollador, contratista, arquitecto y a todas las personas y entidades concernidas, respecto a los alegados desperfectos y vicios de construcción. Alegó que, tras sus reclamos, tanto el arquitecto Osvaldo J. Rivera Otero, como Bayside y otros, acudieron a “corregir” las fallas informadas. Sin embargo, los problemas de filtraciones y humedad persistieron, por lo que lo reparado se volvió a dañar, pero los demandados no los volvieron a reparar y dejaron de responderle. Reclama que el aludido apartamento 1001 se encuentra en un estado ruinoso.

Particularmente, en cuanto a la responsabilidad del Consejo, el demandante apelante alegó lo siguiente:

[.....]

40. El condominio Pasarella de Condado tiene el deber de mantener todas las áreas comunes del edificio y velar que desde esas áreas comunes no se filtre, humedad, y no se cause daño a ningún apartamento.

41. El Consejo de Titulares del Condominio Pasarella de Condado le responde al Sr. Robert B. Washington por cualquier daño o negligencia le haya causado o que haya sido una causa concurrente de daño, junto a Bayside y Pasarella Development, Co.

El 7 de marzo de 2017, el Consejo incoó *Contestación a “Segunda Demanda Enmendada”*. En esencia, el Consejo negó las alegaciones en su contra. En particular, el Consejo negó que la causa de los supuestos daños de la parte demandante apelante sea la falta de mantenimiento del Condominio, al menos, desde el momento en que se entregó la Administración del mismo al Consejo de Titulares. Alegó que el Consejo de Titulares no es responsable del diseño, construcción ni mantenimiento del apartamento del demandante apelante. Asimismo, sostuvo que el Consejo de Titulares solamente asume la responsabilidad de mantener las áreas

comunes del Condominio, luego que culmina la administración interina, no antes.¹

Posteriormente, el 1ro de diciembre de 2017, el Consejo de Titulares presentó ante el foro primario una extensa *Moción de Sentencia Sumaria*, la cual fue suplementada el 13 de marzo de 2018 mediante *Moción que Suplementa Moción de Sentencia Sumaria Parcial*.² En su moción de sentencia sumaria, el Consejo sostuvo, entre otras cosas, lo siguiente:

3.8 En todo momento pertinente a los hechos del presente caso, la parte demandante esgrime como su razón de pedir los vicios de construcción que surgen en el apartamento PH-01 del Condominio Pasarella del Condado debido a la falta de pericia al diseñar o al construir el Condominio La Pasarella del Condado. Las alegaciones de la demanda y sus respectivas enmiendas van dirigidas contra el desarrollador del proyecto (Pasarella Development Corporation), el arquitecto (Osvaldo J. Rivera Otero, CSP compuesta por el arquitecto Osvaldo J. Rivera Otero) y el contratista general del proyecto de construcción (Bayside Contractors). Las alegaciones de la demanda no van dirigidas contra el Consejo de Titulares del Condominio Pasarella del Condado.

3.9 Por su parte, el Ing. F. Fagundo declaró que los problemas que enfrenta el apartamento del demandante Robert B. Washington son consistentes con vicios de la construcción. Veamos.

3.10 Primeramente el Ing. Fagundo reconoce que el problema de la humedad y filtraciones que sufre el apartamento PH-01 es un problema que data de la construcción del mismo. Según la opinión de Fagundo “[e]n este caso, desde el principio, hubo un problema de humedad, que no se [at]endió y en cuestión de seis a ocho semanas, en una situación así, los hongos florecen, pero en una forma monstruosa.” Véase Anejo 14, Deposition Ing. Fagundo, pág. 55, líneas 19-22. “Esto tiene problemas que se debieron haber atendido bien temprano y no se hizo. Se dejó continuar, continuar, continuar, a un punto que ya es inhabitable...” Véase Anejo 14, Deposition Ing. Fagundo, pág. 56, líneas 3-5. Finalmente, el Ing. Fagundo indica que el comienzo de las filtraciones y humedad en el apartamento data de 8 de octubre de

¹ Entre las diversas defensas afirmativas levantadas por el Consejo figuran: prescripción, falta de jurisdicción, falta de parte indispensable, que la parte demandante apelante ha actuado de manera temeraria presentando la Segunda Demanda Enmendada cuando sabe y conoce que la parte compareciente no es responsable de vicios de construcción y/o daños a su propiedad.

² Mediante dicho escrito, el Consejo le informó al foro de primera instancia que, por error, había omitido incluir las páginas 46-50 de la transcripción de la deposición que le fuera tomada al perito de la parte demandante apelante, el ingeniero Fernando Fagundo.

2005 a juzgar por el correo electrónico enviado por el demandante al Pasarella Development, el desarrollador del proyecto de construcción. Véase Anejo 14, Deposition Ing. Fagundo, pág. 56, líneas 9-25; pág. 103, líneas 9-25.

3.11 En cuanto al origen de las filtraciones y humedad que sufre el apartamento del demandante, el Ing. Fagundo opina que los problemas surgen de intrusión de agua por debajo de la losa de las terrazas al descubierto que están localizadas en el área sur del apartamento a la altura del piso 11 y en el área norte a la altura del piso 12 y la fachada del apartamento que da hacia el Este, pero principalmente de las terrazas ubicada al norte y sur del apartamento. Véase Anejo 14, Deposition Ing. Fagundo, pág. 57, líneas 18-25 y pág. 58, línea 1-2; pág. 94, líneas 9-25.

3.12 Según la opinión del Ing. Fagundo este problema de infiltración y humedad en el apartamento no es un problema de mantenimiento del edificio y si un problema de la construcción. (Deposition Ing. Fagundo, pág. 58, líneas 3-8). Más aún, es la opinión inequívoca del Ing. Fagundo que el Consejo de Titulares no tiene responsabilidad alguna sobre los problemas que aquejan el apartamento del demandante Washington. Véase Anejo 13, Deposition Ing. Fagundo, pág. 58, líneas 9-13; pág. 115, [lí]nea 25; pág. 116, líneas 1-24; pág. 117, líneas 1-3.

3.13 El Ing. Fagundo concluye que la causa directa de la infiltración de agua en el apartamento PG-01 que pertenece al Sr. Robert B. Washington está asociada a la falta de declive adecuado, conforme a cómo se mandata por el Código de Construcción, tanto en la terraza del área Norte como en la del área Sur. Véase Anejo 13, Deposition Ing. Fagundo, pág. 66, líneas 4-25 y pág. 67, línea 1-2. Enfatiza el Ing. Fagundo que las terrazas carecen de un escalón estructural entre el piso de la terraza y el piso de las habitaciones con las cuales colinda que no impiden que el agua que se infiltra por debajo de las losas de las terrazas entre a las habitaciones. Est[a] deficiencia estructural, atribuible a la construcción, ocasiona la florescencia del agua que se cuela por debajo de las losas de las habitaciones que colindan con las terrazas abiertas. Véase Anejo 13, Deposition Ing. Fagundo, pág. 67, líneas 3-25. La ausencia de dicho escalón estructural es una violación a las buenas prácticas de construcción y los estándares de la construcción en Puerto Rico. Véase Anejo 13, Deposition Ing. Fagundo, pág. 68, líneas 3-17. En adición, dicha situación que enfrenta las terrazas provocan una exfiltración de agua desde ambas terrazas hacia la pared de la fachada del área Este del edificio provocando embolsamiento de agua entre la pared y la pintura. Véase Anejo 13, Deposition Ing. Fagundo, pág. 68, líneas 18-25.

3.14 Por último, el Ing. Fagundo indicó que había realizado pruebas de agua con tinte inducatría en diversos lugares del apartamento del Sr. Robert B.

Washington. Dichas pruebas consistieron en la construcción de 10 pozetos con agua con tinte. Las pruebas realizadas por el Ing. Fagundo demostraron que existía problemas de infiltración desde las terrazas Norte y Sur hacia el interior del apartamento. Véase Anejo 13, Deposition Ing. Fagundo, pág. 70, línea 25 y pág. 71, línea 1-20. Finalmente[,] el Ing. Fagundo descartó que hubiese infiltración de los pozetos colocados en la azotea, área común del edificio. Véase Anejo 13, Deposition Ing. Fagundo, pág. 70, líneas 5-24.

3.15 Como se puede apreciar las alegaciones contra el Consejo de Titulares, van dirigidas a la alegada falta en el mantenimiento de los elementos comunes del inmueble, según alega el codemandado Bayside Contractors. De la deposición del demandante, así como de la del Ing. F. Fagundo surge diáfano que los problemas que crean el alegado estado ruinoso del apartamento del Sr. Washington en nada están asociados a la falta de mantenimiento de los elementos comunes del edificio y s[í] con problemas de vicios y defectos de construcción, particularmente las filtraciones que se producen por defectos de construcción de las terrazas abiertas del apartamento localizadas en el lado norte y sur de apartamento. En eso coinciden ambos deponentes con la opinión expresada por el Ing. Emiliano Ruiz, perito del Consejo de Titulares.

3.16 En vista de lo anterior, la permanencia del Consejo de Titulares en el presente pleito es un acto temerario que no goza de apoyo en prueba afirmativa alguna de la parte demandante. Más aún, el demandante tiene conocimiento de este hecho desde el mismo momento en que se presentó la demanda allá para el año 2008. Ante la ausencia de prueba de negligencia de parte del Consejo de Titulares que pueda relacionarse con los daños alegados en la demanda procede que se dicte Sentencia Sumaria a favor del Consejo de Titulares y se imponga a la parte demandante el pago de las costas, gastos y honorarios de abogado por temeridad.

Por su parte, el 16 de enero de 2018, el demandante apelante presentó ante el foro de primera instancia una escueta *Oposición a la Moción de Sentencia Sumaria*. Como único hecho incontrovertido, expuso lo siguiente:

En cuanto a este acápite, el Sr. Washington reconoce que los negocios jurídicos contenido (sic) en documentos suscritos por éste tienen veracidad y aportan parte de los hechos relevantes a la controversia, el problema que tiene con algunos de los hechos es que contienen palabras que alteran o cambian la naturaleza del hecho y por esa razón no puede aceptar el mismo.

En su argumentación señaló, en esencia, que hizo innumerables acercamientos al Consejo para que, en cumplimiento con su deber, reclamaran junto a él por los vicios de construcción. Arguye el demandante apelante que la falta de acción, cooperación y desidia del Consejo, respecto a los reclamos del demandante apelante constituyen un incumplimiento de sus obligaciones conforme a la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293, *et seq.*

El 19 de abril de 2018, el foro de primera instancia dictó Resolución, en la cual, entre otras cosas, hizo las siguientes

Determinaciones de Hecho[s] Relevantes que No Están en Controversia:

1. El 23 de julio de 2005, el Sr. Washington redactó y otorgó un contrato de arrendamiento y opción de compra sobre el PH-1 con Ramón Santiago y su esposa Sandra Ramírez de Arellano.
2. El 22 de septiembre de 2005, el Sr. Ramón Santiago adquirió el PH-1 de Pasarella Development, Corp., mediante escritura de compraventa por el precio de \$1,416,075.00.
3. El 4 de octubre de 2006, el Sr. Washington adquirió el PH-1 de los esposos Santiago, mediante escritura de compraventa, por un precio de \$1,975,000.00.
4. La codemandada Pasarella Development Corp. fue dueña del Proyecto.
5. El codemandado Bayside Corp. fue el contratista del proyecto

En esa misma fecha, el foro apelado dictó Sentencia Sumaria Parcial mediante la cual desestimó la acción incoada por el demandante apelante contra el Consejo de Titulares Pasarella de Condado. En su dictamen, el foro primario dispuso que, cuando se impugnan los acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores o del Consejo de Titulares, el foro con jurisdicción primaria es el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). Señaló que de la Demanda Enmendada y Segunda Demanda Enmendada se desprende que las alegaciones del Sr. Washington en

contra del Consejo de Titulares se amparan en el artículo 42³, al impugnar las acciones y omisiones negligentes de la Junta de Directores y del Consejo de Titulares, que consisten en una posible falta de mantenimiento de las áreas comunes del condominio y la falta de acción del Consejo de Titulares al no unirse a sus reclamos en contra del contratista Bayside. Concluyó que, la reclamación de autos, en lo que respecta a las omisiones del Consejo de Titulares, debe dilucidarse ante DACo, foro con jurisdicción primaria exclusiva para dichas reclamaciones. Consecuentemente, desestimó la demanda, en cuanto al Consejo de Titulares del condominio Pasarella de Condado por falta de jurisdicción.

II

Como es sabido, en nuestro ordenamiento jurídico, el mecanismo de la sentencia sumaria está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V., la cual desglosa los requisitos específicos con los que debe cumplir esta figura procesal. *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209, 224 (2015).

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal para disponer de ciertos casos sin necesidad de llegar a la etapa de juicio. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). Al no haber controversia sustancial y real sobre hechos materiales, sólo falta aplicar el derecho pertinente a la controversia. Cuando se habla de hechos materiales nos referimos a aquellos que pueden determinar el resultado de la reclamación, en conformidad con el derecho sustantivo aplicable. Así pues, el propósito de la sentencia sumaria es facilitar la pronta, justa y económica solución de los casos que no presenten controversias genuinas de hechos materiales. *Luan Invest Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000). (Cita omitida).

³ Ley de Condominios, Ley Núm. 103-2003, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.*

Velázquez Ortiz v. Gobierno Mun. De Humacao, 197 DPR 656, 662-663 (2017).

Por otra parte, conforme a la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, procede dictar sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y material y además, si el derecho aplicable así lo justifica. *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, supra, pág. 225; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 430. Consecuentemente, se permite disponer de asuntos sin necesidad de celebrar un juicio, ya que únicamente resta aplicar el derecho a los hechos no controvertidos. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, 199 DPR __ (2018), 2018 TSPR 18.

La parte promovente de la moción de sentencia sumaria viene obligada a desglosar los hechos sobre los que aduce que no existe controversia y, para cada uno, especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, supra; *Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 432. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, supra.

Por otro lado, la parte que se opone tiene el deber de hacer referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente que entiende que están en controversia y para cada uno, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación. Es decir, el oponente debe controvertir la prueba presentada con evidencia sustancial y no puede simplemente descansar en sus alegaciones. *Ramos Pérez v. Univision*, 178 DPR 200, 215-216 (2010). Las meras afirmaciones no bastan. *Id.* "Como regla general, para derrotar una solicitud de sentencia sumaria la parte opositora debe presentar contradecaraciones juradas y contradocumentos que pongan en

controversia los hechos presentados por el promovente". *Ramos Pérez v. Univision*, supra, pág. 215. (Cita omitida). *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, supra.

Si el oponente no controvierte los hechos propuestos de la forma en la que lo exige la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, supra, se podrán considerar como admitidos y se dictará la sentencia sumaria en su contra, si procede. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, supra. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, supra.

En *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015), nuestro más Alto Foro se expresó en cuanto al proceso de revisión de las sentencias sumarias y estableció que en dicho proceso el Tribunal de Apelaciones debe: 1) examinar de *novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y la jurisprudencia le exigen al foro primario; 2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36, supra; 3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos; 4) y de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, supra.

En cuanto a la identificación de las controversias de hecho y de derecho, nuestra Máxima Curia ha llamado la atención a lo siguiente:

Aunque a veces no es fácil atisbar la diferencia, es vital que los tribunales distingan puntualmente entre lo que es un hecho y una conclusión de derecho. Un "hecho" en el campo jurídico es un acontecimiento o un comportamiento determinado y pertinente para la norma legal que se pretende aplicar. La norma jurídica

se aplica al supuesto que constituye el "hecho" para arribar a determinada conclusión de derecho.

[. . .]

En todo caso debidamente instado ante un foro judicial habrá siempre una controversia de derecho presente y es precisamente esa controversia la que vienen los tribunales llamados a resolver. Si se comete el error de catalogar las controversias de derecho como controversias de hecho se eliminaría virtualmente el mecanismo de sentencia sumaria de nuestro ordenamiento procesal, pues este requiere expresamente la inexistencia de una controversia de hechos materiales para que un tribunal pueda dictar sentencia de esa forma. *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, supra, págs. 226-227. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, supra.

III

La parte demandante apelante, en su único señalamiento de error, plantea que erró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar la demanda contra el Consejo de Titulares del Condominio Pasarella de Condado por entender que la jurisdicción exclusiva corresponde al Departamento de Asuntos del Consumidor.

Como dijimos, el foro de primera instancia dictó Sentencia Sumaria Parcial mediante la cual desestimó sumariamente la acción incoada por el demandante apelante contra el Consejo de Titulares Pasarella de Condado. En su dictamen, el foro primario dispuso que, cuando se impugnan los acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores o del Consejo de Titulares, el foro con jurisdicción primaria es el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). Señaló que de la Demanda Enmendada y Segunda Demanda Enmendada se desprende que las alegaciones del Sr. Washington en contra del Consejo de Titulares se amparan en el artículo 42⁴, al impugnar las acciones y omisiones negligentes de la Junta de Directores y del Consejo de Titulares, que consisten en una posible falta de mantenimiento de las áreas comunes del condominio y la falta de acción del Consejo de Titulares al no unirse

⁴ Ley de Condominios, Ley Núm. 103-2003, 31 LPRR sec. 1291 *et seq.*

a sus reclamos en contra del contratista Bayside. Concluyó que, la reclamación de autos, en lo que respecta a las omisiones del Consejo de Titulares, debe dilucidarse ante DACo, foro con jurisdicción primaria exclusiva para dichas reclamaciones. Consecuentemente, desestimó la demanda, en cuanto al Consejo de Titulares del condominio Pasarella de Condado por falta de jurisdicción.

Ahora bien, conforme lo establece nuestra doctrina procesal civil, al enfrentarnos a la controversia sobre la procedencia de una moción de sentencia sumaria, este Foro revisor debe: 1) examinar de *novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro primario; 2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36, *supra*; 3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos; 4) y de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*.

Al examinar de *novo* el expediente ante nuestra consideración, vemos que el Consejo de Titulares presentó una extensa y detallada solicitud de sentencia sumaria, en la cual pormenorizó todas y cada una de las razones por las cuales, a su entender, no procedía la reclamación incoada en su contra.

Esbozó que, según lo declarado por el ingeniero F. Fagundo, perito del demandante apelante, los problemas que enfrenta el apartamento del demandante apelante son consistentes con vicios de construcción. Sobre este particular, puntualizó lo siguiente:

3.10 Primeramente el Ing. Fagundo reconoce que el problema de la humedad y filtraciones que sufre el apartamento PH-01 es un problema que data de la construcción del mismo. Según la opinión de Fagundo “[e]n este caso, desde el principio, hubo un problema de humedad, que no se [at]endió y en cuestión de seis a ocho semanas, en una situación así, los hongos florecen, pero en una forma monstruosa.” Véase Anejo 14, Deposition Ing. Fagundo, pág. 55, líneas 19-22. “Esto tiene problemas que se debieron haber atendido bien temprano y no se hizo. Se dejó continuar, continuar, continuar, a un punto que ya es inhabitable...” Véase Anejo 14, Deposition Ing. Fagundo, pág. 56, líneas 3-5. Finalmente, el Ing. Fagundo indica que el comienzo de las filtraciones y humedad en el apartamento data de 8 de octubre de 2005 a juzgar por el correo electrónico enviado por el demandante al Pasarella Development, el desarrollador del proyecto de construcción. Véase Anejo 14, Deposition Ing. Fagundo, pág. 56, líneas 9-25; pág. 103, líneas 9-25.

3.11 En cuanto al origen de las filtraciones y humedad que sufre el apartamento del demandante, el Ing. Fagundo opina que los problemas surgen de intrusión de agua por debajo de la losa de las terrazas al descubierto que están localizadas en el área sur del apartamento a la altura del piso 11 y en el área norte a la altura del piso 12 y la fachada del apartamento que da hacia el Este, pero principalmente de las terrazas ubicada al norte y sur del apartamento. Véase Anejo 14, Deposition Ing. Fagundo, pág. 57, líneas 18-25 y pág. 58, línea 1-2; pág. 94, líneas 9-25.

3.12 Según la opinión del Ing. Fagundo este problema de infiltración y humedad en el apartamento no es un problema de mantenimiento del edificio y si un problema de la construcción. (Deposition Ing. Fagundo, pág. 58, líneas 3-8). Más aún, es la opinión inequívoca del Ing. Fagundo que el Consejo de Titulares no tiene responsabilidad alguna sobre los problemas que aquejan el apartamento del demandante Washington. Véase Anejo 13, Deposition Ing. Fagundo, pág. 58, líneas 9-13; pág. 115, [lí]nea 25; pág. 116, líneas 1-24; pág. 117, líneas 1-3.

3.13 El Ing. Fagundo concluye que la causa directa de la infiltración de agua en el apartamento PG-01 que pertenece al Sr. Robert B. Washington está asociada a la falta de declive adecuado, conforme a cómo se mandata por el Código de Construcción, tanto en la terraza del área Norte como en la del área Sur. Véase Anejo 13, Deposition Ing. Fagundo, pág. 66, líneas 4-25 y pág. 67, línea 1-2. Enfatiza el Ing. Fagundo que las terrazas carecen de un escalón estructural entre el piso de la terraza y el piso de las habitaciones con las cuales colinda que no impiden que el agua que se infiltra por debajo de las losas de las terrazas ente a las habitaciones. Est[a] deficiencia estructural, atribuible a la construcción, ocasiona la florecencia del agua que se cuela por debajo de las losas de las habitaciones que

colindan con las terrazas abiertas. Véase Anejo 13, Deposition Ing. Fagundo, pág. 67, líneas 3-25. La ausencia de dicho escalón estructural es una violación a las buenas prácticas de construcción y los estándares de la construcción en Puerto Rico. Véase Anejo 13, Deposition Ing. Fagundo, pág. 68, líneas 3-17. En adición, dicha situación que enfrenta las terrazas provocan una exfiltración de agua desde ambas terrazas hacia la pared de la fachada del área Este del edificio provocando embolsamiento de agua entre la pared y la pintura. Véase Anejo 13, Deposition Ing. Fagundo, pág. 68, líneas 18-25.

3.14 Por último, el Ing. Fagundo indicó que había realizado pruebas de agua con tinte inducatría en diversos lugares del apartamento del Sr. Robert B. Washington. Dichas pruebas consistieron en la construcción de 10 pozetos con agua con tinte. Las pruebas realizadas por el Ing. Fagundo demostraron que existía problemas de infiltración desde las terrazas Norte y Sur hacia el interior del apartamento. Véase Anejo 13, Deposition Ing. Fagundo, pág. 70, línea 25 y pág. 71, línea 1-20. Finalmente[,] el Ing. Fagundo descartó que hubiese infiltración de los pozetos colocados en la azotea, área común del edificio. Véase Anejo 13, Deposition Ing. Fagundo, pág. 70, líneas 5-24.

3.15 [.....] De la deposición del demandante, así como de la del Ing. F. Fagundo surge diáfananamente que los problemas que crean el alegado estado ruinoso del apartamento del Sr. Washington en nada están asociados a la falta de mantenimiento de los elementos comunes del edificio y si con problemas de vicios y defectos de construcción, particularmente las filtraciones que se producen por defectos de construcción de las terrazas abiertas del apartamento localizadas en el lado norte y sur de apartamento. En eso coinciden ambos deponentes con la opinión expresada por el Ing. Emiliano Ruiz, perito del Consejo de Titulares.

Por su parte, el demandante apelante, en su *Oposición a Sentencia Sumaria*, como único hecho incontrovertido, expuso lo siguiente:

En cuanto a este acápite, el Sr. Washington reconoce que los negocios jurídicos contenido (sic) en documentos suscritos por éste tienen veracidad y aportan parte de los hechos relevantes a la controversia, el problema que tiene con algunos de los hechos es que contienen palabras que alteran o cambian la naturaleza del hecho y por esa razón no puede aceptar el mismo.

Así pues, al examinar de *novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro primario; luego de revisar tanto la

moción de sentencia sumaria como su oposición, resulta forzoso concluir que el escueto escrito en oposición a sentencia sumaria del demandante apelante no cumplió, en lo absoluto, con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36, *supra*. El demandante apelante no logró demostrar que en realidad existen hechos materiales en controversia y, mucho menos, cumplió con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos.

Tal y como reseñamos previamente, nuestra normativa procesal le requiere a la parte que se opone, hacer referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente que entiende que están en controversia y para cada uno, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación. Es decir, el oponente debe controvertir la prueba presentada con evidencia sustancial y no puede simplemente descansar en sus alegaciones. *Ramos Pérez v. Univision*, 178 DPR 200, 215-216 (2010). Las meras afirmaciones no bastan. *Id.* "Como regla general, para derrotar una solicitud de sentencia sumaria la parte opositora debe presentar contradecaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente". *Ramos Pérez v. Univision*, *supra*, pág. 215. (Cita omitida). *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*.

Si el oponente no controvierte los hechos propuestos de la forma en la que lo exige la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, se podrán considerar como admitidos y se dictará la sentencia sumaria en su contra, si procede. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*.

Consecuentemente, toda vez que los hechos materiales esbozados en su moción de sentencia sumaria por el codemandado apelado Consejo de Titulares realmente no fueron controvertidos por

el demandante apelante, procedemos a revisar de *novo*, si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, supra.

Empero, como en este caso estamos en la misma posición que el foro primario, al examinar de *novo* la controversia planteada, resolvemos que, no habiendo cumplido el demandante apelante con el rigor de la Regla 36. 4, en ausencia de prueba que demuestre que los daños reclamados por el demandante apelante son atribuibles al Consejo de Titulares, procede la desestimación con perjuicio de la acción en contra de este, por carecer la parte demandante apelante de remedio contra este.

IV

Ahora bien, habida cuenta de que la revisión se da contra el dictamen, no contra los fundamentos⁵, confirmamos el dictamen apelado y desestimamos con perjuicio, la acción en cuanto al Consejo de Titulares del Condominio Pasarella de Condado.

Notifíquese.

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

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

⁵ *Pérez Vda. de Muñiz v. Criado*, 151 DPR 355, 374 (2000); *Pagán v. Alcalde Mun. de Cataño*, 143 DPR 314, 330 (1997).