

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

ROBERT B. WASHINGTON,  
NOLA WALLETTTE  
WASHINGTON Y SOCIEDAD  
LEGAL DE GANANCIAS  
COMPUESTA ENTRE AMBOS

Apelante

v.

PASARELLA DEVELOPMENT  
CORPORATION; AAA  
INSURANCE CO.; BAYSIDE  
CONTRACTORS  
CORPORATION; BBB  
INSURANCE CO.; OSVALDO J.  
RIVERA-OTERO, CSP; CCC  
INSURANCE CO.;  
ARQUITECTO OSVALDO J.  
RIVERA OTERO,  
INDIVIDUALMENTE Y LA  
SOCIEDAD DE BIENES  
GANCIAS CONSTITUIDA  
CON SU ESPOSA; PERSONA  
DESCONOCIDA AAA;  
PERSONA DESCONOCIDA  
BBB; PERSONA  
DESCONOCIDA CCC Y  
CORPORACIÓN  
DESCONOCIDA DDD;  
CORPORACIÓN  
DESCONOCIDA EEE;  
CORPORACIÓN  
DESCONOCIDA FFF; 111  
INSURANCE CO.; 222 INS.  
CO.; 333 INS. CO.; Y 444  
INS. CO.

Apelada

*Apelación*  
procedente del Tribunal  
de Primera Instancia,  
Sala de San Juan

Civil Núm.:  
K AC2008-1356

KLAN201901051

Sobre:  
Vicios de Construcción

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramos Torres, la Jueza Rivera Marchand y la Juez Méndez Miró<sup>1</sup>.

Ramos Torres, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico a 5 de agosto de 2020.

<sup>1</sup> Mediante Orden Administrativa TA-2020-049 de 11 de febrero de 2020, se designó a la Hon. Gina R. Méndez Miró para entender y votar en el caso de epígrafe en sustitución de la Hon. Gretchen Coll Martí, quien se acogió al retiro el 31 de enero de 2020.

La parte apelante, Robert B. Washington, comparece ante nos y solicita nuestra intervención, a los fines de que dejemos sin efecto el pronunciamiento emitido por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, el 21 de junio de 2019, debidamente notificado a las partes en esa misma fecha. Mediante la aludida determinación, el foro primario declaró *No Ha Lugar la Demanda* de epígrafe y ordenó el archivo del caso.

Por los fundamentos expuestos a continuación, confirmamos la *Sentencia* apelada.

### I

El 23 de septiembre de 2008, el apelante presentó una *Demanda* sobre vicios de construcción y daños y perjuicios en contra de Pasarella Development Corp.;<sup>2</sup> Bayside Contractors Corp.; el arquitecto Osvaldo J. Rivera Otero y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta entre éste y su esposa; la firma de arquitectos Osvaldo J. Rivera Otero CSP<sup>3</sup> y sus respectivas aseguradoras. Posteriormente, la demanda fue enmendada en varias instancias con el propósito de agregar como partes codemandadas al Consejo de Titulares del Condominio La Pasarella de Condado y al matrimonio compuesto por Ramón Santiago González y Sandra Ramírez de Arellano e incluir las causas de acción sobre cobro de dinero e incumplimiento de contrato.<sup>4</sup>

Conforme se alegó en la reclamación, el apelante es dueño del apartamento PH-1 del condominio de referencia, el cual adquirió el 4 de octubre de 2006 por la suma de \$1,975,000.<sup>5</sup> En esencia, el apelante

---

<sup>2</sup> El reclamo en contra de Pasarella, desarrolladora del condominio, fue paralizado y archivado administrativamente por haber presentado dicha parte una petición de quiebra.

<sup>3</sup> El apelante desistió del reclamo en contra de Osvaldo Rivera, diseñador de los planos de construcción del condominio, en su carácter personal, así como el reclamo incoado en contra de la Sociedad Legal de Bienes Gananciales constituida con su esposa. En cuanto a la firma de arquitectos Osvaldo J. Rivera Otero, CSP, se dictó sentencia parcial en consideración a la petición de quiebra que se había radicado.

<sup>4</sup> El matrimonio Santiago Ramírez le vendió al apelante el bien inmueble objeto de la presente controversia. En cuanto al referido matrimonio se llegó a un acuerdo, por lo que fueron eliminados como partes. Con relación al Consejo de Titulares, el pleito se desestimó por falta de jurisdicción. **Así las cosas, el caso de epígrafe continuó dilucidándose exclusivamente en contra de la contratista Bayside.**

<sup>5</sup> La propiedad PH-1 es un "penthouse" en el último piso del condominio que consta de tres niveles (Pisos 10-12).

adujo que el apartamento en cuestión se encuentra en estado ruinoso e inhabitable debido a un sinnúmero de vicios de construcción, incluyendo grietas y filtraciones. Específicamente, señaló que fue privado del uso y disfrute de su apartamento por los constantes problemas de grietas, goteras y sellado de ventanas a través de todo el apartamento. Indicó que el apartamento tiene goteras en los cuartos, la sala, la cocina, los baños, el "closet" del cuarto principal, al igual que grietas en el techo y las paredes de los cuartos, la sala y las terrazas. Asimismo, sostuvo que todas las ventanas del apartamento estaban incorrectamente instaladas y que cuando llovía el agua entraba por las mismas. Arguyó, además, que el apartamento consta de dos terrazas al aire libre que no fueron selladas correctamente, dando lugar a las filtraciones de agua y demás vicios antes alegados. Como consecuencia de los hechos antes mencionados, el apelante solicitó al Tribunal que decretara con lugar la demanda y ordenara la reparación de todos los vicios existentes, incluyendo, pero sin limitarse a: sellado de pisos en ambas terrazas, reparación de goteras y grietas a través de todo el apartamento, sellado de ventanas, pulido de pisos arruinados por las goteras, cambio de ventanas y enmasillado y pintura de área reparadas. También reclamó \$300,000 por las pérdidas económicas y \$250,000 por concepto de los sufrimientos y angustias mentales, así como el pago de las costas, gastos, intereses y honorarios de abogado.

El 17 de mayo de 2010, el Tribunal de Primera Instancia realizó una inspección ocular del apartamento y preparó la correspondiente acta. Así las cosas, con el propósito de auscultar la posibilidad de llegar a un acuerdo, el 7 de junio de 2010, las partes de epígrafe comparecieron a una *Vista Transaccional*. Las partes acordaron que sus respectivos peritos realizarían un estudio de viabilidad para la corrección de los defectos señalados. Asimismo, identificarían las controversias existentes sobre el costo de reparación y la efectividad del arreglo. Cuantificados los gastos,

habrían de asignarle un valor económico. Una vez asignada la cuantía, se le entregaría un cheque al apelante, quien contrataría a un tercero para que realizara las reparaciones pertinentes. Realizadas las correcciones, se procedería a solicitar el desistimiento del presente caso sin especial imposición de costas, gastos ni honorarios de abogado. Luego de que las partes prestaran su anuencia al acuerdo antes vertido, el Tribunal de Primera Instancia les concedió sesenta (60) días para que informaran lo acontecido.

No habiéndose concretado el referido acuerdo y luego de múltiples incidencias procesales, el 23 de diciembre de 2016, el apelante presentó una *Segunda Demanda Enmendada*. Adujo que con el transcurso del tiempo el apartamento se encontraba en un estado de ruina funcional. Resaltó que la vivienda tenía problemas de hongo y humedad, lo que ponía en riesgo su salud e integridad física. Atestó que debido al mal estado de la propiedad había tomado la determinación de mudarse a otro apartamento. Estimó sus daños en \$1,500,000 por concepto de arreglo del apartamento; \$150,000 por sus sufrimientos y angustias mentales y \$90,000 anuales por concepto del canon de arrendamiento de su nuevo hogar. El 17 de enero de 2017, Bayside presentó su *Contestación a la Segunda Demanda Enmendada*. Negó la mayoría de las alegaciones y levantó varias defensas afirmativas, entre otras, caducidad, mitigación de daños y asunción de riesgo.

Tras un extenso descubrimiento de prueba, el 6 de noviembre de 2017, Bayside solicitó al foro apelado que dictara sentencia sumaria a su favor. Adujo que los alegados vicios en que se fundamenta la demanda de epígrafe no constituyen la ruina que proscribe el Art. 1483 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 4130. A juicio de dicha parte, los defectos por los que reclama el apelante son vicios aparentes y/o perceptibles a simple vista, que fueron detectados por éste previo a la adquisición del apartamento. En atención a dicha solicitud, el 19 de abril

de 2018, el Tribunal de Primera Instancia resolvió que la solicitud de sentencia sumaria era improcedente, por existir controversia sobre los siguientes hechos esenciales:

1. Si el apartamento PH-1 se encuentra en una ruina funcional.
2. Si los vicios, de haber alguno, de los que alegadamente padece el apartamento son aparentes u ocultos.
3. Si los vicios, de haber alguno, fueron causados por el contratista o por las modificaciones hechas al apartamento por el demandante.
4. Si los vicios, de haber alguno, causaron daños al demandante y la valoración de los alegados daños.

El 31 de julio de 2018, las partes presentaron el *Informe de Conferencia con Antelación al Juicio* y estipularon los siguientes hechos:

1. El Condominio Pasarella del Condado es un edificio multipisos de apartamentos sujeto al régimen de propiedad horizontal que ubica en el 1210 de la Ave. Magdalena, Condado, San Juan, Puerto Rico.
2. Pasarella Development Corporation es el desarrollador del Condominio Pasarella.
3. La firma de arquitectos Osvaldo J. Rivera Otero, CSP, es el diseñador de los planos de construcción del condominio.
4. Bayside Contractors Corp. es el contratista general de la construcción del Condominio Pasarella.
5. El 23 de julio de 2005 Washington otorgó un contrato de arrendamiento con opción a compra sobre el PH-1 con Ramón Santiago y su esposa Sandra Ramírez de Arellano Calderón.
6. Washington y el abogado del arrendador Santiago redactaron el contrato de arrendamiento con opción a compra del 23 de julio de 2005 ("Rental and Purchase Agreement") sobre el inmueble en controversia con el matrimonio Santiago.
7. El 22 de septiembre de 2005, Santiago adquirió el PH-1 a Pasarella Development Corp. mediante escritura de compraventa núm. 27 ante el notario José W. Cartagena por el precio de \$1,416,075.
8. El 4 de octubre de 2006, Washington adquirió el PH-1 a los esposos Santiago mediante la escritura pública núm. 25 sobre compraventa ante el notario José R. Díaz Ríos.

9. La escritura pública núm. 25 del 4 de octubre de 2006 estableció un precio de compraventa de \$1,975,000.

El juicio en su fondo se celebró los días 29, 30 y 31 de octubre de 2018. Por la parte apelante declaró el propio apelante, Robert B. Washington, y el ingeniero Fernando E. Fagundo, perito en ingeniería estructural. De otra parte, Bayside, la parte apelada, contó con los testimonios de su presidente, el ingeniero Raúl E. Betancourt Solís, el ingeniero Carlos A. Lázaro León, perito en ingeniería estructural, y el ingeniero Héctor Lavergne Ramírez, perito en ingeniería civil. Además, se sometió la deposición del arquitecto Osvaldo Rivera como sustitución de su testimonio, sin objeción de parte. Evaluada la prueba documental y testimonial presentada, el 21 de junio de 2019, el foro de primera instancia declaró *No Ha Lugar* la demanda y ordenó el archivo del caso, determinación de la cual se apela. El foro sentenciador juzgó que no configuró en este caso una causa de acción por vicios ocultos al amparo del Art. 1483 del Código Civil, *supra*. Particularmente decretó lo siguiente:

A tenor con la prueba presentada, se determina que los vicios alegados eran aparentes y conocidos por el demandante desde al menos un año antes de adquirir la propiedad. Se determina, además, que éstos no ocasionaron la ruina del apartamento, ya que el demandante contribuyó, con su total inacción, al deterioro de la propiedad. El estado actual del apartamento tampoco revela, conforme la prueba presentada, que éste no sea habitable o no cumpla el propósito para el cual se adquirió. Por tanto, se concluye que los defectos que causaron la filtración desde las terrazas descubiertas podían ser resueltos con la aplicación de un sellador en las juntas de las losas.

[...] Aun siendo aparentes, los vicios señalados no son causa de incumplimiento de contrato por parte de Bayside. La parte demandante falló en establecer que los vicios se deban a cambios en los planos o prácticas de la construcción que se alejen de las normas, códigos o reglamentación pertinente.

Por otra parte, tampoco se pudo establecer que el apartamento esté en ruina funcional a causa del contratista, por lo que se concluye que no se da ninguno de los requisitos del Art. 1483 del Código Civil, *supra*.

Inconforme con la referida determinación, el 8 de julio de 2019, el apelante presentó una *Moción en Solicitud de Enmiendas y*

*Determinaciones de Hechos Adicionales.* Evaluada la solicitud, el 15 de agosto de 2019, el foro sentenciador procedió a enmendar varias de sus determinaciones. Aún insatisfecha con la sentencia dictada, el 16 de septiembre de 2019, el apelante acudió ante nos y planteó lo siguiente:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que los vicios objeto del caso de epígrafe eran de naturaleza aparente.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que la propiedad del compareciente no se encontraba en estado de ruina a causa del incumplimiento contractual de la demandada-apelada.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que el testimonio del perito del demandante-apelante no era confiable.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que el demandante-apelante no mitigó sus daños.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al admitir como prueba información y documentación sobre conversaciones transaccionales privilegiadas.

Luego de evaluar el expediente de autos, y contando con el beneficio de la transcripción del juicio en su fondo y la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de adjudicar la presente controversia.

## II

### A

#### *Los vicios de construcción*

Los vicios de construcción son aquéllos concernientes a los materiales empleados y a la ejecución de la obra, y si el constructor emplea materiales inadecuados debido a esta circunstancia arruina el edificio, de ordinario el constructor será responsable por ser este el profesional al que le corresponde determinar, según los conocimientos técnicos y prácticos prevalecientes, si los materiales son adecuados o aptos para el fin que han de realizar una vez incorporados al edificio. Rivera v. A & C Development Corp., 144 D.P.R. 450, 463 (1997).

La responsabilidad del contratista por vicios de construcción emana del Artículo 1483 del Código Civil, *supra*, que reconoce diversas causas de

acción, durante plazos distintos, según las causas de la ruina que generan el pleito. Dice textualmente esa disposición:

El contratista de un edificio que se arruinase por vicios de la construcción, responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de diez (10) años, contados desde que concluyó la construcción; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirige, si se debe la ruina a vicios del suelo o de la dirección.

Si la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará quince (15) años.

Es decir, los plazos aplicables a los legitimados pasivamente, en una demanda incoada al amparo del Artículo 1483, *supra*, dependen de la causa específica que ha generado los daños reclamados, a saber: el contratista del edificio arruinado responde de los daños y perjuicios, si la ruina tuviere lugar dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción; o quince años, si la causa de la ruina se basa en la falta de las condiciones del contrato. El arquitecto que dirigiere la construcción tendrá igual responsabilidad, por diez años, si la ruina se debe a vicios del suelo o de la dirección. El plazo decenal fijado para que se manifiesten los daños también se ha establecido como plazo de caducidad para que se inicie la acción. Por tal razón, la acción para reclamar indemnización por los daños causados por los defectos de la construcción debe presentarse antes de que expire el plazo decenal, aunque el vicio se manifieste muy próximo a su conclusión. Rivera v. Las Vegas Dev. Co., Inc., 107 D.P.R. 384, 387-390 (1978).

En el contexto del primer párrafo del Artículo 1483, *supra*, aun cuando determinados defectos provoquen la ruina de un edificio, ese estado no establece la responsabilidad absoluta del contratista, sino que el dueño o el legitimado para iniciar la acción tiene que demostrar que la "ruina" del edificio es el resultado de los vicios de construcción de la estructura y que éstos se manifestaron en el plazo de diez años "desde que concluyó la construcción". Para reclamar indemnización por los daños



y perjuicios sufridos, al amparo de este artículo, el promovente siempre tiene que demostrar que los vicios que exhibe la estructura construida ocasionan su ruina. Pacheco v. Estancias, 160 D.P.R. 409, 420 (2003); Rivera v. A & C Development Corp., *supra*, pág. 463.

De otra parte, cuando la acción se fundamente en el segundo párrafo de la disposición, por el incumplimiento de los términos y especificaciones del contrato de obra, para lo cual el plazo se extiende por quince años, el Tribunal Supremo ha expresado que es necesario probar que “la violación a una cláusula concreta del contrato o sus especificaciones fue la causa directa de la ruina del edificio” y “que tal falta fue la causa del accidente y no la falta de mantenimiento u otro acto u omisión imputable al propietario”. Federal Ins. Co. v. Dresser Ind., Inc., 111 D.P.R. 96, 107-108 (1981). Dicho de otra forma, el promovente tiene que probar violaciones concretas y específicas por parte del demandado a las condiciones del contrato de obras y si el demandante no puede producir contrato alguno de obra está impedido de solicitar remedio alguno al amparo de dicho párrafo. Zayas v. Levitt & Sons of P.R., Inc., 132 D.P.R. 101 (1992).

La doctrina legal sentada en Puerto Rico sobre el tema reconoce la existencia de cuatro tipos distintos de ruina que pueden afectar la solidez o utilidad de un edificio: (1) ruina total, cuando ella compromete la solidez o estabilidad del edificio; (2) ruina parcial, la que provoca el derrumbamiento de uno de los elementos estructurales del edificio, pero no la totalidad de este; (3) amenaza de ruina, que implica la degradación parcial de los elementos del edificio que, a su vez, compromete su solidez estructural o parte de esta; y (4) la ruina funcional, que se configura 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 exceden las medidas de las imperfecciones que cabe esperar razonablemente en una

construcción. La presencia de cualquiera de estas situaciones en una construcción produce el estado de ruina funcional. Pacheco v. Estancias, *supra*, págs. 420-421.

Para evaluar la naturaleza de los defectos alegados y determinar si están comprendidos dentro del término "ruina" al que alude el Artículo 1483, el foro adjudicador debe examinar, caso a caso, la gravedad del defecto, las circunstancias en las que este se produce y el tiempo de su aparición. Interstate Gen. Corp. v. Soto, 113 D.P.R. 298, 300 (1982). Como mencionamos, el peso de probar que la causa de la ruina es el vicio de la construcción, el incumplimiento de las condiciones del contrato, o un vicio del suelo o de la dirección, según sea el caso, recae sobre el dueño de la propiedad o el legitimado activamente para incoar la reclamación. Rivera v. A & C Development Corp., *supra*, pág. 474. Ahora bien, esto no quiere decir que a él corresponda probar en qué consiste el vicio o la falta de cumplimiento, pues, probada la causa u origen de la ruina, se crea una presunción *iuris tantum* de culpa o negligencia de parte de los constructores y arquitectos que ellos deben rebatir, a satisfacción del juzgador. Roselló Cruz v. García, 116 D.P.R. 511, 519 (1985).

En síntesis, del marco legal que precede, surge como elemento indispensable para probar una acción fundada en el Artículo 1483, *supra*, el efecto que tuvo el alegado vicio de construcción en el uso y disfrute de la propiedad afectada. El estándar no exige que se demuestre exactamente en qué consisten los vicios de construcción. Roselló Cruz v. García, *supra*, pág. 519. Una vez el dueño de la obra presente prueba suficiente que demuestre la ruina del edificio, se activa la presunción de culpa, de negligencia o de ambas en contra del contratista, o de otros legitimados pasivamente, y corresponde entonces a éstos probar la inexistencia de la ruina o que ésta no le es atribuible. Pacheco v. Estancias, *supra*, págs. 420-421. Esta presunción rebatible se basa en el interés público que inspira la norma del precitado artículo y en la dificultad

probatoria si el perjudicado tuviese el peso de la prueba de la culpa del autor del daño. Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell, 117 D.P.R. 714, 728 (1986). Así pues, aun cuando determinados defectos entrañen la ruina de un edificio, ello no equivale a la imposición de responsabilidad al contratista. Es necesario que el dueño establezca que tal ruina es el resultado de vicios de construcción en la estructura. Federal Ins. Co. v. Dresser Ind., Inc., *supra*.

A pesar de que el Artículo 1483 del Código Civil, *supra*, no hace distinción entre vicios ocultos o aparentes a la hora de imponer responsabilidad al contratista por la ruina de un edificio, el Tribunal Supremo ha establecido que una vez aceptada la obra dicha responsabilidad opera solamente para aquellos vicios de construcción que sean ocultos o que no hayan podido ser detectados al momento de comprar el bien inmueble. No obstante, la determinación de qué constituye un vicio oculto no es tarea fácil ni existe una fórmula matemática que nos ayude a realizar el análisis crítico. Por esa razón, es necesario hacer la determinación caso a caso. Los vicios aparentes en una estructura, para efectos de la responsabilidad del contratista por ruina, son aquellos que son perceptibles a simple vista y que el dueño no puede evitar reconocer, a tenor con su pericia, al momento de inspeccionar la obra. Pacheco v. Estancias, *supra*; González v. Agostini, 79 D.P.R. 510, 519-520 (1956). La exención de responsabilidad que beneficia al contratista por los vicios aparentes, luego de la recepción de la obra, implica que el dueño de esta los haya observado y reconocido como vicios de construcción al verificarse la inspección y recepción de la obra. Pacheco v. Estancias, *supra*.

## **B**

### *La apreciación de la prueba*

El Tribunal Supremo ha expresado que los foros apelativos no deberán intervenir con la apreciación de la prueba desfilada, pues el

juzgador de instancia es quien está en mejor posición para aquilatar la prueba testifical y sus determinaciones de hechos merecen deferencia, en ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. Dávila Nieves v. Meléndez Marín, 187 D.P.R. 750 (2013); S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A., 177 D.P.R. 345, 356 (2009); Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR, 175 D.P.R. 799, 811 (2009); Trinidad v. Chade, 153 D.P.R. 280, 291 (2001).

Ahora bien, la norma de deferencia judicial de las determinaciones de hecho basadas en la prueba oral no se aplica a la evaluación de prueba pericial y documental, debido a que, en esos casos, los foros apelativos estamos en las mismas condiciones que el foro recurrido. Los tribunales revisores tenemos amplia discreción en la apreciación de la prueba pericial pudiendo adoptar nuestro propio criterio en la apreciación o evaluación de esta y hasta descartarla, aunque resulte técnicamente correcta. Dye-Tex P.R., Inc., v. Royal Ins. Co., P.R., 150 D.P.R. 658, 662 (2000); Valldejuli Rodríguez v. A.A.A., 99 D.P.R. 917, 921 (1971); Prieto v. Maryland Casualty Co., 98 D.P.R. 594, 623 (1970).

### III

*En su primer señalamiento de error el apelante aduce que el foro primario erró al concluir que los vicios objeto del presente caso eran de naturaleza aparente.*

Según reseñamos en el Derecho que precede, la protección que confiere el Art. 1483 del Código Civil, *supra*, se activa cuando el comprador demuestra que los vicios de construcción son ocultos y no han podido ser observados o detectados por este al momento de verificarse la inspección y recepción de la obra. Es decir, la responsabilidad del contratista **no se extiende en cuanto a aquellos vicios aparentes que son perceptibles a simple vista y que el dueño no puede evitar reconocer al momento de inspeccionar la obra.** Pacheco v. Estancias, *supra*.

Los alegados vicios de construcción objeto de la presente demanda consisten en la filtración de agua por las ventanas, techo y otras áreas de la propiedad del apelante. El Tribunal de Primera Instancia concluyó que como el apelante adquirió la propiedad con pleno conocimiento del problema de filtración y sin reserva alguna ("as is"), su reclamo no debía prosperar. Coincidimos con el razonamiento del foro sentenciador. La prueba testifical y documental admitida y creída por el Tribunal de Primera Instancia que se identifica a continuación, establece que los defectos de filtración alegados en la demanda **eran ostensibles y que el apelante se percató de estos y los reportó a la desarrolladora mucho antes de que se concretara la compraventa de la propiedad.** A continuación, algunos extractos del testimonio del apelante, así como las comunicaciones cursadas a la desarrolladora que lo evidencian.

P ¿Desde qué fecha residía usted en esa propiedad de Pasarella?

R **Me mudé a Pasarella el 1 de octubre de 2005.**<sup>6</sup>

P Una vez usted suscribe el contrato de "Rental and Purchase Agreement", qué situaciones comenzaron a ocurrir, si alguna?

R Cuando estaba inspeccionando antes de mudarme, **había una filtración, una filtración bastante pronunciada en el armario del cuarto principal, del "master". Entonces lo informé que había esta filtración y me aseguraron que la iban a corregir.**

P Cuando usted dice "inspeccioné la propiedad, ¿a qué usted se refiere?

R Antes de entrar, yo visité el apartamento por muchas veces antes de entrar al acuerdo. Entonces fui, caminé, lo miré y **vi una filtración y pensé pues que sí a lo mejor había algún tipo de tubería rota.** Y eso fue lo único que me percaté. Había ciertas otras cositas que había que arreglar.

P ¿Qué otras cositas identificó usted en esa inspección?

R Me quejé sobre la calidad de las puertas, de ciertas cosas que había que hacer en la cocina. En el piso, había ciertas marcas también las losetas. Pero básicamente, **el problema principal era la filtración en el armario del cuarto "master".** También me gustaría añadir que me quejé porque el agua había causado

<sup>6</sup> Página 160 del apéndice del recurso de apelación.

mucho daño en las tabillas, que básicamente estaban destruidas y eventualmente, las reemplazaron".<sup>7</sup>

.....

P Con relación a esas quejas que usted tenía, ¿cómo usted procesó su reclamo?

R Por e-mail, en persona, por teléfono, por celular, por fax, utilicé varios modos de comunicación para poder, para que fuese claro y de manera [inequívoca] que nosotros teníamos un problema.<sup>8</sup>

Correo electrónico de 11 de octubre de 2005:

Subject: **Significant Water Leaks**

Further to my email of last evening, please be further advised of the following issues in respect of the Punch List concerning problems with the windows.

As we have stated before, the windows are less than suitable and are in a state of disrepair. While we had a large rainstorm yesterday, we expected the windows to perform better in repelling the water.

**Specifically, water is leaking in the:**

**Master Bedroom from the windows;  
Guest Bedroom from the windows;  
Kitchen from the windows;  
Stairwell Ceiling between the 10<sup>th</sup> and the 11<sup>th</sup> Floors  
Intelligent Home Box and other boxes that were left  
uncompleted last week**

Correo electrónico de 16 de octubre de 2005:

Subject: Completion of Punch List items

I took a good look again yesterday at the condo and a number of the items on the punch list have not been completed including without limitation the following:

**7. The His closet in the Master Bedroom was leaking water.**

Correo electrónico de 8 de noviembre de 2005:

Subject: Completion of Punch List items

**We still have water dropping from the ceiling in the Master Bedroom closet.**

Correo electrónico de 18 de noviembre de 2005:

Subject: <no subject>

---

<sup>7</sup> Id.

<sup>8</sup> Id.

When I returned from my trip this evening I was met with the **water leaking from the ceiling to the floor in the His Closet in the Master Bedroom.**

**I have been reporting this for over months and nothing has been done to correct this problem.**

Correo electrónico de 22 de noviembre de 2005:

Subject: Notice to select a contractor to complete Punch List, as amended

However, serious issues continue including, without limitation, [...] the **continuing water leak in the His Closet in the master bedroom.**

Correo electrónico de 6 diciembre de 2005:

Subject: <no subject>

On my return to PR, my housekeeper advised that we have **many leaks in the apartment.**

In fact, she stated that my **living room floor was flooded with water from the large windows in the living room coming from the rain over the week before.**

The rain was coming over the window ledge since there was no other way for the water to subside or release.

The water has caused several water marks on the front wall.

Further, **the 2 story windows on the stairwell between the 10<sup>th</sup> and the 11<sup>th</sup> floor also leak** and are causing marks on the wall as well.

We still have a large punch list that is too numerous to list including:

1. **the leak in the master bedroom closet, [...]**

Correo electrónico de 22 de diciembre de 2005:

Subject: <no subject>

We continue to have **major leaks in the Master Bedroom closet** causing destruction of the ceiling, the cabinet in the closet, the tile floor and **now we are seeing leaks on the wall in the entrance hall on the 10<sup>th</sup> Floor and on the wall adjacent to the bathroom on the 12<sup>th</sup> floor deck showing signs of water marks as well.**

Correo electrónico de 18 de febrero de 2006:

Subject: <no subject>

I very much regret having to send this email but my patience has been exhausted.

I have received promise after promise but very little in terms of completing the Punch List in respect of the condo.

I also do not appreciate being bounced from Bayside Contractors to you and thereafter back to Bayside again. I expected to meet with you or the

Developer to again go over the outstanding items of the many Punch Lists. To my surprise, only Bayside was present and José and I reviewed the many items and I was promised that this matter would have the highest consideration and would be completed ASAP. To no one's surprise, the list is far from complete and more and more items arise every day.

The fact of the matter is that for over 6 months I have been promised that the Punch List would be completed and as of today a number of items on the list remain outstanding including, without limitation, the following:

1. **The major leak in the Master Bedroom closet continues unabated** and has damaged the woodwork in the closet and damaged the floor since August [...]
2. **The large picture windows leaked and are leaking in the living room** and have damaged my fascia and the lighting fixture.
6. **The condo continues to leak water in many places and the most recent [major] leak form the 12<sup>th</sup> floor bathroom down the walls** damaged a number of items in the closet below the walls and while the leak was repaired immediately (and we thank you for the prompt service) the walls require painting and repair; we have water leaks and marks in the halls, the 12<sup>th</sup> floor deck walls and recently (this week) the kitchen ceiling. Painting over the leaks does not repair the leak.

I can no longer wait patiently and have you completed these matters on your schedule. I will soon be in the condo for 6 months and I am still asking for items promised before closing and clearly before I moved into the condo. There is no excuse.

Correo electrónico de 2 de mayo de 2006:

Subject: Re: PH-1 Pasarella Condado

In addition to the items set forth in the email dated Friday, April 28, 2006, I would also wish to commend to your attention the fact that we have **several major leaks from the picture windows in the Living/Dining Room area**. The water continues to leak on the top of the lower fascia in the referenced area. Your attention is drawn with respect to this continuing interference with the quiet enjoyment of the referenced condo.

Tonight, Tuesday, May 2, 2006, I witnessed **serious leaking from several of the windows** as a result of the rain as well as several other windows dripping water down the walls.

Correo electrónico de 17 de agosto de 2006:

Subject: <no subject>

Please be advised the work of Bayside is simply to again paint over the problems. **Bayside has yet to address the cause of the continuing leaks** and problems but to add paint in the hopes that the problem will go away. This is unacceptable and none of the leaking issues has been addressed.



I also want to remind you and Bayside that your failure to complete the punch items contained in the many emails will surely delay my closing with Ramón Santiago scheduled now for August 30, 2006. I am sure the delay in closing will unnecessarily embroil us in litigation about the substandard workmanship and continuing leaks.

Correo electrónico de 13 de septiembre de 2006:

Subject: Re:

This email is to clarify the following:

**3) We are again beginning to see the leaks in the Master bedroom closet on the 10<sup>th</sup> floor.**

I have stated time and again, that the **work being done by your contractor is at best cosmetic and was not correcting the problems or the source of the leaks.** They continue to paint over the problems hoping that they would go away. **These leaks are not going away with paint.**

Como puede apreciarse, el apelante advino en conocimiento de la existencia de las filtraciones tan pronto ocupó la propiedad en calidad de arrendatario. Al momento de la recepción del inmueble, identificó a simple vista filtraciones en las ventanas de la habitación principal, las ventanas del cuarto de huéspedes, las ventanas de la cocina, el techo de las escaleras que discurren entre los pisos 10 y 11, el techo del armario del cuarto principal, entre otras áreas de la residencia y las trajo a la atención de Bayside. Al menos desde el 11 de octubre de 2005, le reclamó a Pasarella, mediante correos electrónicos dirigidos al arquitecto Osvaldo Rivera Otero, con el propósito de que se corrigieran los defectos de filtración y demás irregularidades detalladas en el Listado de Deficiencias o "Punch List".<sup>9</sup> En el caso de epígrafe no existe un ápice de evidencia que establezca que estamos aquí antes vicios ocultos o que no hayan podido ser detectados al momento de la compraventa del bien. Además, como cuestión de hecho, el apelante voluntariamente asumió el riesgo y aceptó el apartamento **en las condiciones en que se encontraba y sin reparos o reserva alguna ("as is").**<sup>10</sup> **Por circunstancias que**

<sup>9</sup> El 8 de septiembre de 2005, el apelante y un representante de Pasarella suscribieron el Listado de Deficiencias. En este, el apelante certificó haber inspeccionado el apartamento e identificó múltiples deficiencias que entendía debían ser corregidas.

<sup>10</sup> Página 942 del apéndice de recurso de apelación, Escritura de Compraventa.

**desconocemos, no condicionó ni postergó la compraventa hasta que los problemas de filtración y demás deficiencias del "punch list" se atendieran.** A la luz de lo anterior, juzgamos que el foro primario no erró al concluir que los vicios o defectos en cuestión eran manifiestos.

En el presente caso, **tampoco se evidenció que los vicios aparentes fueran imputables a una violación contractual.** El perito de la parte apelante, el ingeniero Fagundo, intentó, sin éxito, atribuir la filtración a la falta de instalación de una membrana impermeable en el piso de la terraza y a que se obvió de la construcción un escalón que estaba diseñado en los planos, también en el área de la terraza. Al foro primario no le mereció credibilidad alguna la opinión pericial del ingeniero Fagundo. Entendió que su informe estaba huérfano de prueba técnica que acreditara que las alegadas faltas excedieron la medida de las imperfecciones que se esperan en una construcción y/o porque no las relacionó con violaciones reglamentarias.

En cuanto a la falta de instalación de la membrana impermeable, al foro primario no le mereció credibilidad porque éste aceptó que no realizó prueba alguna para determinar si los materiales de construcción empleados, incluyendo la membrana utilizada, eran aptos para el fin en que fueron incorporados. En su lugar, el foro primario descansó en el testimonio del Ing. Betancourt, perito de la parte apelada, quien afirmó que el material utilizado (Hartex) era adecuado. En lo que atañe la falta del escalón en la terraza, el Tribunal de Primera Instancia juzgó que dicha teoría quedó derrotada por la opinión pericial del ingeniero Betancourt, quien explicó que el escalón había sido descartado por razones de seguridad y estableció que la terraza se construyó con el desnivel necesario para que el agua fluyera adecuadamente hacia los desagües. A la luz de lo anterior, el foro primario concluyó que no hubo violación contractual.

Concordamos con el foro sentenciador en cuanto a que no cabe hablar aquí de violación contractual, aunque por otro fundamento. Veamos. Según señaláramos anteriormente, el promovente de una causa de acción al amparo del segundo párrafo del 1483 del Código Civil, *supra*, a saber, incumplimiento contractual, **tiene que probar violaciones concretas y específicas por parte del demandado a las condiciones del contrato de obras. Si el demandante no puede producir contrato alguno de obra está impedido de solicitar remedio alguno al amparo de dicho párrafo.** Zayas v. Levitt & Sons of P.R., Inc., *supra*. Por lo tanto, **no habiéndose producido dicho contrato en evidencia, un reclamo de esta índole no puede prosperar.**

En fin, el apartamento en cuestión padecía de defectos construcción que no pueden reputarse como ocultos, ya que éstos fueron apreciados a simple vista. También quedó establecido que los vicios no obedecieron a un incumplimiento contractual. **Siendo indispensable que se trate de un vicio oculto o que se pruebe la violación a una cláusula concreta del contrato de obra o sus especificaciones para que progrese una acción al amparo del Art. 1483 de Código Civil, *supra*, y en la medida en que ninguno de estos criterios esenciales se acreditó,** resulta forzoso sostener la desestimación de la presente causa, por ser el remedio adecuado en derecho. En atención a la conclusión a la cual hemos llegado, se hace innecesaria la discusión del resto de los señalamientos de error.

#### IV

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la *Sentencia* apelada.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Jueza Rivera Marchand disiente sin voto escrito.

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