

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL III

WILDEN FRANQUI  
MERCADO

Recurrido

v.

HACIENDA MIRAMAR,  
INC.  
Y KARIMAR  
CONSTRUCTION, INC.

Recurrente

KLRA202100403

*Revisión  
Administrativa*  
procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor, Oficina  
Regional de  
Mayagüez

Caso Núm.:  
MAY-2017-0001713

Sobre:  
Art. 1483 del Código  
Civil de 1930

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Jueza Brignoni Mártir y el Juez Ronda del Toro

**Ronda Del Toro, Juez Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico a 23 de noviembre 2021.

Este Recurso de Revisión de Decisión Administrativa fue presentado por Karimar Construction, Inc., en adelante parte recurrente, el 28 de julio de 2021.

En Resolución del 12 de agosto de 2021 se le concedió a las partes Recurridas hasta el 17 de septiembre de 2021, para presentar su alegato y en dicha resolución se indicó y citamos:

“Transcurrido dicho término, el Recurso se entenderá perfeccionado para su adjudicación final.”

La parte recurrida no ha comparecido y conforme nuestra Orden antes citada, consideramos perfeccionado el recurso para su adjudicación final. Veamos los hechos del caso y un análisis de las controversias que aquí atendemos.

**I.**

El Sr. Widen Franqui Mercado y su esposa Edulcidia Rivera Rolón, aquí recurridos y parte querellante ante DACO, adquirieron

por escritura de compraventa otorgada el 28 de febrero de 2017, una propiedad residencial localizada en la Urbanización Mirador Del Sol, Casa B-7, en el Municipio de Cabo Rojo.

Dicha propiedad la adquieren por compra al desarrollador de dicha Urbanización, la empresa Hacienda Miramar, Inc.

Dicha propiedad fue construida por la empresa contratista denominada Karimar Construction, Inc.

El 10 de septiembre de 2019 los propietarios de esa residencia presentan una querrela en Departamento de Asuntos del Consumidor (en adelante DACO), alegando que desde finales de mayo de 2019 esa residencia de su propiedad comenzó a manifestar ciertos desperfectos, mayormente que las losetas empezaron a despegarse en la sala y comedor. Indican además que cuando se utiliza el baño sale agua, entre otros reclamos.

El 31 de octubre de 2019, la parte querellante enmendó la querrela para incluir a Karimar Construction, Inc. como parte querellada y enmendar la naturaleza de la querrela a una ruina que surge del art. 1483 del Código Civil de 1930. Dicha enmienda esta suscrita por la nieta del señor Franqui Mercado y su esposa (aquí recurridos), la Sra. Gabrielle Ivette Jackson G. Franqui, pues en ese momento ella vivía con sus abuelos en dicha residencia.

La oficina de DACO en Mayagüez asignó un Técnico de construcción que realizó una inspección de la propiedad el 12 de diciembre de 2020, respecto a lo alegado en la querrela. Dicho técnico emite su informe.

La empresa Hacienda Miramar, Inc., presentó Moción de Desestimación el 24 de noviembre de 2021. La compañía de construcción Karimar Construction, Inc. querellada ante DACO y aquí recurrente, presentó el 12 de abril de 2021 Moción Solicitando Desestimación de la querrela.

La Lcda. Patricia Arroyo Salas, Juez Administrativo de DACO emite Resolución el 15 de abril de 2021, luego de celebrada una vista para argumentar mociones pendientes. En dicha Resolución, que se aclara es una parcial, se declara No Ha Lugar a la desestimación solicitada por Karimar Construction, Inc. al amparo de la Regla 5.3 del Reglamento de Procedimiento Adjudicativo de DACO. También declara No Ha Lugar la desestimación que solicitaba Hacienda Miramar, Inc.

Las demás solicitudes de desestimación a saber: el reclamo sobre puerta de cristal, cerámica de bañera y grieta frontal izquierdo se conceden, al igual que el reclamo para desestimar alegaciones contra las afianzadoras CNA Surety y Western Surety Co.

En dicha Resolución parcial se cita extensamente el informe de inspección y la misma fue notificada a la aquí peticionaria, por lo que esta conocía el detalle de lo que indicaba el Técnico de DACO en su Informe. En la Resolución se señala la vista evidenciaria para el 20 de mayo de 2021.

Se celebra la vista evidenciaria el 20 de mayo de 2020. La misma la preside la Lcda. Patricia Arroyo Salas, Juez Administrativo de DACO y se celebró a través de la plataforma Mictosoft Teams.

Durante la vista el Informe del Técnico no fue objetado por ninguna de las partes y conforme el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de DACO se considera prueba estipulada. También en la vista, compareció y testificó la nieta de la parte querellante, Sra. Raquel Jackson Franqui, la que había residido en la residencia en cuestión hasta febrero de 2020, de la que se muda por motivo de su matrimonio.

La Juez Administrativa, en la Resolución parcial que antes hemos mencionado realizó Determinaciones de Hechos que luego las incluye en su Resolución Final que aquí se impugna y en dicha resolución que aquí se formulan las siguientes determinaciones de hechos:

1. La querellante adquirió la propiedad objeto de la querrela, al vendedor querrellado Hacienda Miramar, Inc., mediante Escritura de Compraventa otorgada el 28 de febrero de 2017.
2. La parte querrellada, Karimar Construction, Inc. fue el contratista que construyó la propiedad adquirida por la querellante.
3. Hacienda Miramar Inc. fue el vendedor y urbanizador del proyecto Urbanización Mirador del Sol, donde ubica la residencia.
4. Poco después de haber sido adquirida la propiedad, las losetas de la sala, concina, comedor y un cuarto, comenzaron a despegarse poco a poco. Primero, las losetas se levantaron en el área del comedor,
5. El querellante le reclamó al vendedor de la propiedad, Hacienda Miramar, Inc. la situación de las losetas. El querrellado Hacienda Miramar, acudió a la propiedad, verificó la reclamación, sin embargo, no llevó a cabo ningún trabajo reparación.
6. El levantamiento de las losas ha provocado que las losetas estén rotas, con huecos amplios que deja el desprendimiento de las losas. En el cuarto que presenta levantamiento de losas, la puerta hay que subirla para poder abrirla, porque choca con las losas despegadas y no se puede abrir.

7. La nieta de la parte querellante, Sra. Raquel Jackson Franqui, quien residió la residencia desde la compraventa hasta febrero de 2020, por motivos de matrimonio, colocó plásticos para minimizar el polvo que provocaba cuando las losetas se levantaban, también colocó alfombra debajo de la mesa del comedor, que las losetas estaban despegadas y se creó un hueco en dicha área. Además, se ha puesto cinta adhesiva en las esquinas de las losetas para evitar algún accidente.
8. El día 10 de septiembre de 2019, la querellante presentó la querrela de epígrafe, alegando que para finales de mayo de 2019 la residencia comenzó con ciertos desperfectos, indica que las losetas empezaron a despegarse en la sala y comedor, el baño cuando se está bañando sale agua, la puerta de cristal se rompió de la parte trasera de la residencia; la residencia presenta grietas en un cuarto,
9. El día 31 de octubre de 2019, la parte querellante enmendó la querrela para incluir a Karimar Construction, cambiar la naturaleza de la querrela a una ruina basada en el artículo 1483 del Código Civil y que se corrija el declive de las bañeras.
10. El día 12 de diciembre de 2020, este Departamento por conducto del Técnico de Construcción realizó una inspección de lo alegado en la querrela presentada por el querellante.
11. En su informe, el Técnico señaló, entre otras cosas, lo siguiente:

**HALLAZGOS EN LA INSPECCIÓN:**

En la inspección realizada se observaron las losas de cerámica de la losa de piso entre el área del comedor y la sala y entrada al cuarto posterior izquierdo. Se realizó la

inspección del área de las bañeras y se observó emposamientos de agua en la parte contraria del desagüe. Se verificó la rotura del cristal de la puerta de salida posterior (sliding) y la grieta en el cuarto frontal lateral izquierdo bajo la ventana y pared lateral izquierda.

Para el presente caso la parte querellante radicó la presente querrela bajo el amparo de la Ley 130 de 13 de junio de 1967. Al momento de la radicación ésta posee una edad de dos años seis meses con trece días. La ley 130 provee el reclamo dentro de los dos años a partir de la firma de la escritura. No obstante, la parte querellante enmienda su querrela bajo el amparo del Artículo 1483 del Código Civil de Puerto Rico (Ruina).

### **OPINIÓN DEL INSPECTOR:**

Hemos tomado los defectos reclamados por separado.

#### **1. Cristal de la puerta posterior (sliding)**

Para esta partida no podemos determinar cómo sucedió la rotura, ya que pueden existir varias maneras para que suceda una rotura en un cristal de tal magnitud. Entre estas se encuentran los movimientos telúricos "depende de la magnitud del movimiento", temperatura interior de la estructura e impactos. Esta partida no se conceptúa como defecto de construcción, ya que el contratista no fabrica el cristal, este instala la puerta.

La estructura no presenta asentamiento.

#### **2. Defectos en cerámica de bañera**

Esta partida se conceptúa un defecto de construcción no una ruina. El término de reclamación es de dos años. La misma no fue reclamada a tiempo.

#### **3. Grieta en cuarto frontal izquierdo**

La grieta que presentó en el área de la base de la ventana es una grieta de junta fría, ya que se encuentra entre dos paredes de carga. La ventana se encuentra sobre el muro de bloques de hormigón que sirve de base a esta. El término de reclamación era de dos años, bajo el Artículo 10 J15 del

Reglamento 2268, basado en la Ley 130 de junio de 1967.

No fue reclamado en tiempo.

#### **4. Baldosas de cerámica de piso**

Para esta partida, el término de reclamación es de dos años conforme el Artículo J, sección 8-h de la Ley 130 de 13 de junio de 1967. No obstante, la parte querellante levantó el estado ruinoso conforme el Código Civil en su Artículo 1483. Se conceptúa un estado ruinoso aquella estructura que por motivos de la magnitud del defecto no pueda ser utilizada y/o represente un peligro para los inquilinos y sus semejantes toda vez que estas al partirse provocan cortaduras de cuidado. Además, el defecto puede ser corregido y llevar la estructura a su estado original, Las ruinas se conceptúan parciales, funcionales y totales. En el presente caso se conceptúa una ruina parcial ya que puede ser corregida.

#### **Por qué se levantan las baldosas**

Las baldosas se levantan por varios motivos a saber, por humedad, por movimiento del edificio, por adherencia. Para el presente caso descartamos la humedad toda vez que a estas estructuras se les instala un manto de polietileno antes del vaciado de hormigón.

En la inspección se observó que la pega se quedó adherida a la baldosa (Véase muestra adjunto). Se observó el piso polvoriento, La pega adherida a la baldosa implica que el piso se encontraba contaminado al momento de la instalación. Además, en el método de instalación conlleva que estas se levanten si las baldosa se pegaron a las paredes. El proceso de expansión y encogimiento de la estructura provoca movimiento en la losa de piso o por presión entre las baldosas lo que motiva su levantamiento por no tener espacio entre la baldosa y la pared.

Para el presente caso se recomienda el retiro de la baldosa en su totalidad toda vez que desconocemos cuando se procederán a levantar el restante. No es posible la confección de una alfombra ya que en el cuarto posterior izquierdo se levantaron las losas detrás de la puerta.

Conforme lo antes expuesto se somete el presente;

#### **ESTIMADO**

Re-acondicionamiento del área---1 ,028.72p/c @\$2.00p/c--\$2,057.44

Instalación de baldosas de cerámica--1,028.72p/c @ .00p/c--	3 086.16
TOTAL	\$5,143.60
IVU 11.5%	591.52
.C.F.S.E.	120.16
IMPREVISTO 9%	462.93
GRAN TOTAL	\$6,381.21

Nota: Estimado incluye disposición de escombros.

12. El informe de inspección no fue objetado por ninguna de las partes envueltas en la querella dentro del término que dispone el Reglamento, por lo que conforme la Regla 15 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del DACO, se considera prueba estipulada.
13. Durante la vista administrativa se presentó en video las áreas del piso con las losas levantadas y desprendidas, además las losas presentaban grietas, se presentó la cinta adhesiva cubriendo las esquinas o las losetas en su circunferencia, y la alfombra cubriendo el área donde están las losas levantadas y rotas, que dejaron un hueco en el suelo.
14. El querellante, su esposa y su nieta se han caído al suelo debido a tropiezos con las losetas levantadas.
15. El querellante y su esposa residen la propiedad desde que la misma fue adquirida.
16. El día 15 de abril de 2021, se emitió Resolución Parcial, la cual fue notificada el día 27 de abril de 2021, en la cual se Ordenó lo siguiente:

**"ORDEN....."**

Se desestiman las reclamaciones sobre defectos de construcción de: puerta de cristal, cerámica de bañera y grieta en cuarto frontal izquierdo.

Se desestima la querella presentada contra la afianzadora CNA Surety y Western Surety Co. por haber caducado las reclamaciones bajo la Ley Número 130 de 1967.



Se declara No Ha Lugar la desestimación de la querella contra Hacienda Miramar, Inc.

Se cita a las partes a una vista administrativa el día 20 de mayo de 2021 a las 9:00 a.m., a través de la plataforma Teams, para dilucidar las reclamaciones sobre ruina bajo el artículo 1483 del Código Civil de Puerto Rico de 1930."

En dicha Resolución, que es objeto de este Recurso, la Juez Administrativa del DACO resuelve que debido a ciertos defectos de construcción determinados a base de la prueba recibida, la propiedad de la parte querellante se encuentra en ruina funcional. Puntualizó que dichos deterioros excedían las medidas de imperfecciones que cabía esperar razonablemente en una construcción de ese tipo. La agencia le otorgó entera credibilidad al perito de DACO, el que tampoco fue refutado por ningún otro testigo y su informe se marcó como Exhibit estipulado, pues no fue impugnado por nadie.

Los vicios de construcción probados se resuelven que son responsabilidad de Karimar Construction y por ello desestima la querella contra Hacienda Miramar, Inc. La agencia ordena a Karimar Construction retirar la totalidad de las baldosas de la residencia del querellante, reacondicione el área de 1,028.72 p/c, instale las baldosas en esa área y disponga del material removido y lo que se considere escombros de esa reparación.

En caso de incumplimiento, Karimar Construction deberá pagar a la parte querellante \$6,381.21.

En desacuerdo con la antedicha decisión, Karimar presentó una moción de reconsideración oportunamente, la que fue rechazada de plano, pues se presentó el 9 de junio de 2021 y transcurrió el término de 15 días sin que DACO se expresara sobre esta.

Karimar (la parte querellada, aquí recurrente), inconforme con dicha Resolución, comparece ante nosotros mediante el recurso de revisión judicial que nos ocupa.

En el recurso se plantean los siguientes señalamientos de error:

**PRIMERO:** Erró el DACO al permitir que la señora Gabriella Ivette Jackson G. Franqui enmendara la querella presentada por el señor Widen Franqui Mercado.

**SEGUNDO:** Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al no desestimar la querella enmendada presentada por la señora Gabriella Ivette Jackson G. Franqui en contra de Karimar Construction, Inc..

**TERCERO:** Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al no desestimar la querella presentada por la misma estar prescrita conforme al Reglamento 2268, conocido como el Reglamento para Regular las Distintas Actividades que se llevan a cabo en el Negocio de la Construcción de Viviendas Privadas en Puerto Rico.

**CUARTO:** Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al determinar que el desprendimiento parcial de las losas de la sala de la residencia constituye una ruina funcional.

**QUINTO:** Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al determinar que la residencia se encontraba en un estado de ruina funcional, desviándose de la determinación realizada por el señor Luis A. Muñiz Ávila, Investigador de Querellas de Construcción I, en el Informe de Investigación de Querella, siendo la conclusión de este que la residencia se encuentra en un estado de ruina parcial, sin que se desfilara prueba de estos.

**SEXTO:** Erró el Departamento de Asuntos al Consumidor al determinar que la residencia se encontraba en un estado de ruina

funcional sin que se evidenciarían los elementos jurisprudencialmente establecidos de la ruina funcional.

**SÉPTIMO:** Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al desestimar la querrela en contra de Hacienda Miramar, Inc.

Transcurrido el término concedido mediante resolución emitida el 12 de agosto de 2021, sin que la parte recurrida presentara alegato en oposición, el caso está perfeccionado para ser resuelto.

## II.

### A. La Ley de DACO

Mediante la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, la Asamblea Legislativa creó el Departamento de Asuntos del Consumidor con el propósito primordial de vindicar e implementar los derechos del consumidor. 3 LPRÁ secs. 341 *et seq.*, *Martínez v. Rosado*, 165 DPR 582 (2005); *Quiñones v. San Rafael Estates, S.E.*, 143 DPR 756 (1997). De conformidad con este propósito, se le concedieron amplios poderes, entre los cuales se incluyeron específicamente los siguientes:

[...]

(c) Atender, investigar y resolver las quejas y querellas presentadas por los consumidores de bienes y servicios [...]

(d) Poner en vigor, implementar y vindicar los derechos de los consumidores, tal como están contenidos en todas las leyes vigentes, a través de una estructura de adjudicación administrativa **con plenos poderes para adjudicar las querellas que se traigan ante su consideración** y conceder los remedios aptos conforme a derecho, disponiéndose que las facultades conferidas en este inciso podrá delegarlas el Secretario en aquel funcionario que él entienda cualificado para ejercer dichas funciones.

(g) Establecer las reglas y normas necesarias para la conducción de los procedimientos administrativos, tanto de reglamentación como de adjudicación, que celebre el Departamento.

(i) Interponer cualesquiera remedios legales que fueran necesarios para hacer efectivos los propósitos de esta ley y hacer que se cumplan las reglas, reglamentos, órdenes, resoluciones y determinaciones del Departamento.

[...]

3 LPRA sec. 341e.

Con la intención de asegurar la solución justa, rápida y económica de las querellas presentadas ante o por el Departamento y proveer un procedimiento uniforme para su adjudicación, el 13 de junio de 2011 se aprobó el Reglamento Núm. 8034 de Procedimientos Adjudicativos del DACO. Véase, Regla 1 del Reglamento Núm. 8034. Estas reglas aplicarán a las investigaciones y los procedimientos administrativos sobre querellas iniciadas por consumidores, o por el Departamento. Regla 3 del Reglamento 8034.

El Reglamento Núm. 8034 define la Vista Administrativa como el "Proceso o audiencia mediante el cual se concede la oportunidad a las partes de comparecer, por derecho propio o por su representante, y presentar alegaciones o defensas a una reclamación o a la imposición de una multa." Regla 4 (cc).

En relación con las enmiendas a la querella, la Regla 16.1 del Reglamento Núm. 8034 establece que:

El querellante podrá enmendar su querella en cualquier momento después de radicada, pero antes del término de veinte (20) días antes de la vista administrativa, si la enmienda a la querella se presenta dentro del término de veinte (20) días antes de la vista administrativa quedará a discreción del Juez Administrativo, Oficial Examinador, Secretario o Panel de Jueces el

aceptar o no la enmienda a la querella y de enmendarse la querella el Departamento notificará la querella enmendada a la parte querellada que tiene a su vez veinte (20) días para contestarla, si el querellante está representado por abogado, éste estará obligado a notificarla. La enmienda a la querella inicia nuevamente los términos para resolver la querella en el término establecido en la Ley Número 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme.

Por otra parte, la Regla 20.6 del aludido Reglamento, sobre prueba pericial, expone lo siguiente:

La parte que interese presentar un perito en la vista administrativa deberá notificar a la otra parte y al Departamento con no menos de treinta (30) días con antelación a la vista administrativa y además someter copia del informe pericial. El Departamento dará oportunidad razonable a la parte a quien se le notifica sobre la presentación de un perito o a quien se somete un informe pericial para que contrate un perito si así lo desea y someta un informe pericial exponiendo su posición. En los casos en que el Juez Administrativo, Secretario o Panel de Jueces entienda necesario que pueda acortar el tiempo concedido a la parte a quien se le notifica o se le somete un informe pericial para que se someta un informe pericial exponiendo su posición, así podrá hacerlo, siempre observando que se cumpla con el debido proceso, que cumpla con la economía procesal y la rapidez que caracterizan los procesos administrativos.

De otro lado, los procedimientos ante las agencias administrativas, aunque menos riguroso que el de los procedimientos judiciales, están sujetos a la garantía constitucional del debido proceso de ley establecida por el Art. II, Sección 7 de la Constitución del Estado Libre Asociado. La referida cláusula constitucional requiere brindar a las partes afectadas ciertas garantías procesales mínimas, entre las que se encuentra la oportunidad de ser oído y de presentar evidencia a su favor ante

un juzgador imparcial. *Almonte et al. v. Brito*, 156 DPR 475 (2002); *Qume Caribe, Inc. v. Srio. de Hacienda*, 153 DPR 700 (2001).

La adjudicación constituye el procedimiento mediante el cual una agencia determina los derechos, obligaciones o privilegios que le asisten a determinada parte. Sección 1.3 (b) de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, Ley Núm. 38-2017, 3 LPRA sec. 9603. De este modo, en el ámbito administrativo, la ejecución de la referida garantía necesariamente debe propender al ejercicio de un proceso justo y uniforme para todos los involucrados. *Torres v. Junta Ingenieros*, 161 DPR 696 (2004).

El debido proceso de ley se refiere al "derecho de toda persona a tener un proceso justo y con todas las garantías que ofrece la ley, tanto en el ámbito judicial como en el administrativo". *Aut. Puertos v. HEO*, 186 DPR 417 (2012); *Marrero Caratini v. Rodríguez Rodríguez*, 138 DPR 215, 220 (1995). Por consiguiente, para satisfacer las exigencias del debido proceso de ley en su vertiente procesal, se deben cumplir los siguientes requisitos: (1) notificación adecuada del proceso; (2) ante un juez imparcial; (3) oportunidad de ser oído; (4) derecho a conainterrogar testigos y examinar evidencia presentada en su contra; (5) tener asistencia de abogado, y (6) que la decisión se base en el récord. *Hernández González v. Srio de Transportación y Obras Públicas*, 164 DPR 390, 395-396 (2005); *Domínguez Castro et al. v. E.L.A. I*, 178 DPR 1, 47 (2010).

## **B. La Revisión Judicial de Decisiones Administrativas**

La Sección 4.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (LPAU), 3 LPRÁ sec. 9672, autoriza la revisión judicial de las decisiones de las agencias administrativas. En el ejercicio de esta función, este Tribunal puede conceder el remedio que las partes solicitan o cualquier otro remedio que considere apropiado. 3 LPRÁ sec. 9676

La revisión judicial procura asegurar que las actuaciones de las agencias administrativas están en línea con las facultades que legalmente se les concedieron. *Comisión Ciudadanos v. G.P. Real Property*, 173 DPR 998, 1015 (2008). En específico, este Tribunal debe evaluar si las agencias administrativas cumplieron con los mandatos constitucionales que gobiernan su función. Entre estos, que respeten y garanticen los requerimientos del debido proceso de ley que le asisten a las partes. *Íd.*, pág. 1015.

Con respecto al estándar de revisión, nuestro Foro Judicial Máximo estableció que este Tribunal debe ser deferente con las determinaciones administrativas. Es decir, este Tribunal no debe reemplazar el criterio especializado de las agencias por el suyo. *López Borges v. Adm. Corrección*, 185 DPR 603, 626-627 (2012). Esta deferencia se ofrece en atención a la experiencia y pericia que se presume que tienen las agencias administrativas para atender y resolver los asuntos que le fueron delegados. *Graciani Rodríguez v. Garaje Isla Verde*, 202 DPR 117 (2019). Por ende, este Tribunal está obligado a diferenciar entre las cuestiones de interpretación estatutaria, el área de especialidad de los tribunales y las cuestiones propias de la discreción o pericia administrativa. *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69, 78 (2004). Ello, debido a que las determinaciones administrativas gozan de una presunción de legalidad y corrección, la cual subsistirá mientras no se produzca

suficiente prueba para derrotarla. *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206, 215 (2012).

Ahora bien, la regla de deferencia no es absoluta y los tribunales no pueden, bajo el pretexto de deferencia, imprimirle un sello de corrección a las determinaciones o interpretaciones administrativas que sean irrazonables, ilegales o contrarias a derecho. Las determinaciones administrativas deben evaluarse bajo un estándar de razonabilidad. *Graciani Rodríguez v. Garaje Isla Verde, supra*. La razonabilidad es el criterio rector de la revisión judicial. *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 727 (2005). Por lo cual, la revisión judicial se limita a evaluar si la agencia actuó de manera arbitraria, ilegal o irrazonable, de forma que sus acciones constituyen un abuso de discreción. *Graciani Rodríguez v. Garaje Isla Verde, supra*; *Rolón Martínez v. Supte. Policía*, 201 DPR 26 (2018); *Torres v. Junta de Ingenieros*, 161 DPR 696, 708 (2004); *Mun. de San Juan v. J.C.A.*, 152 DPR 673, 746 (2000). La intervención judicial también ocurre cuando la decisión no se fundamenta en la evidencia sustancial que obra en el expediente, o si la agencia se equivocó en la aplicación de la ley. *Rolón Martínez v. Superintendente de la Policía, supra*.

La Sección 3.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico dispone el mecanismo que deben seguir las agencias en los procedimientos de adjudicación, a saber: (A) el derecho a una notificación oportuna de los cargos o querellas o reclamos en contra de una parte; (B) el derecho a presentar prueba; (C) el derecho a una adjudicación imparcial, y (D) el derecho a que la decisión sea una basada en el expediente. 3 LPRa sec. 9641.

En suma, el alcance de la revisión de las determinaciones administrativas se ciñe a determinar: 1) si el remedio que la



agencia concedió fue el apropiado; 2) si las determinaciones de hecho de la agencia están basadas en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo; y 3) si las conclusiones de derecho fueron las correctas. *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 431 (2003); *Rolón Martínez v. Superintendente de la Policía*, *supra*; *Graciani Rodríguez v. Garaje Isla Verde*, *supra*; 3 LPRA sec. 9675.

### **C. Los Vicios de Construcción**

Los vicios de construcción son aquellos 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 de 1930, ya derogado, pero siendo este el Código que aplica a esta controversia, es el que establece el estado de derecho para resolver la misma.

Dicho artículo 1483, *supra*, 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 profesional 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.

### **III.**

Los dos primeros errores plantean el DACO no debía permitir que la señora Gabriella Ivette Jackson G. Franqui enmendara la querrela presentada por el señor Widen Franqui Mercado y por ello los discutiremos en conjunto.

La señora Gabriella Ivette Jackson G. Franqui, es la nieta de los querellantes y vivía con ellos al momento de radicarse la

querella pues residió en esa casa con sus abuelos, desde la compraventa de la misma hasta febrero de 2020, que por motivos de matrimonio se muda. La señora Gabriella Ivette Jackson G. Franqui es la que visita la oficina del DACO para enmendar la querella que su abuelo había radicado desde el 10 de septiembre de 2019 y en ese momento ella vivía en la propiedad, al igual que el 31 de octubre de 2019, cuando la parte querellante enmendó la querella para incluir a Karimar Construction, cambiar la naturaleza de la querella a una ruina basada en el artículo 1483 del Código Civil y que se corrija el declive de las bañeras. Todo lo que indicó en la enmienda a la querella le constaba de propio y personal conocimiento pues vivía en la propiedad y claramente estaba autorizada por su abuelo.

La señora Gabriella Ivette Jackson G. Franqui fue testigo en la vista y todas las partes tuvieron oportunidad de contrainterrogarla. Nada de lo indicado por ella fue impugnado por ningún testigo de los querellados. El informe pericial preparado por el Técnico de Construcción de DACO que realizó una inspección de lo alegado en la querella presentada por el querellante el 12 de diciembre de 2020 y luego el contenido del mismo se le informó a Karimar Construction, Inc. antes de la vista del caso y ese informe no se impugnó por ninguna de las partes y este corrobora lo indicado en la querella, según enmendada. No se cometieron los errores primero y segundo.

Los errores tercero, cuarto, quinto y sexto se resumen a que no procedía considerar el reclamo de los querellantes como ruina funcional y por ello lo analizamos de forma conjunta.

Karimar Construction pretende ignorar que el informe pericial del Técnico de Construcción de DACO, admitido por estipulación de las partes, concluye la existencia de ruina funcional

por el reclamo del levantamiento de las losas que ha provocado que la mayoría de las losetas estén rotas, con huecos amplios que deja el desprendimiento de estas.

La prueba no refutada reflejó que el levantamiento de losas era una realidad en el piso de la residencia y que había losas desprendidas cerca de puertas que provoca que se tenga que subir la puerta para poder abrirla, porque choca con las losas despegadas y de otra forma no se puede abrir. Esa prueba es claramente el tipo de construcción que adolece de defectos que procede clasificarse de ruina funcional, conforme la jurisprudencia antes citada y ello requiere la orden de corrección o pago que emite el DACO en este caso.

La corrección del informe es corroborada por la cantidad de reclamos alegados por el querellante que recomienda la desestimación de estas, ya sea por prescripción o por no proceder los mismos. No se cometieron esos errores.

En el séptimo error se plantea que erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al desestimar la querrela en contra de Hacienda Miramar, Inc. Tampoco se cometió dicho error. Veamos.

Hacienda Miramar, Inc. fue la desarrolladora del proyecto y contrató a Karimar Construction, Inc. para la construcción de la propiedad por la que aquí se reclama. Esa determinación no está en controversia. La prueba desfilada en este caso, que no fue refutada demostró la existencia de las losas desprendidas eran un defecto en la construcción que provocó que la estructura tenía ruina funcional y que esa ruina funcional del edificio es el resultado de los vicios de construcción de la estructura y que éstos se manifestaron antes del plazo de diez años desde que concluyó la construcción. Con esa prueba procede imponer responsabilidad para corregirla solo a los constructores que en este caso lo fue

Karimar Construction, Inc. y la misma prueba exonera a Hacienda Miramar, Inc. Ver *Roselló Cruz v. García, supra*.

A la luz de los hechos probados y la normativa vigente, se resuelve que procede confirmar la Resolución que aquí se impugna.

**IV.**

Por los fundamentos expuestos, se confirma la determinación del DACO.

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

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