

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
**DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR**  
**Oficina Regional de Humacao**  
Centro de Gobierno  
45 Calle Cruz Ortiz Stella N Ste 9  
Humacao, Puerto Rico 00791-3751  
Tel. (787) 285-7555 / Fax (787) 285-7566

**ASOCIACION DE RESIDENTES  
CHALETS LOS SAUCES**  
Querellante

v.

**DESARROLLADORA DE ORIENTE INC.**  
Querellado

QUERELLA NUM. 700002597

SOBRE:

LEY NUM 130  
DEFECTOS DE CONSTRUCCION  
PROPIEDAD HORIZONTAL

### **RESOLUCION PARCIAL**

Ante nuestra consideración debemos determinar la procedencia de la reclamacion de la parte querellante a los efectos de que se ordene a los querellados reembolsar cierta suma de dinero por concepto de reparación y/o sustitución de una bomba de la piscina, esto acorde a la Resolución Parcial emitida el 17 de abril de 2008.

Resolvemos, luego de aquilatar la prueba obrante en autos, así como el derecho aplicable, la improcedencia de la reclamación de la parte querellante.

Conforme a la prueba desfilada en este caso, la obrante en el expediente, las alegaciones de las partes y el derecho aplicable, este Departamento formula las siguientes:

### **DETERMINACIONES DE HECHOS**

1. La Asociacion de Residentes Chalets Los Sauces, en adelante, la Asociacion, está compuesta por los residentes del Condominio Chalets Los Sauces, el cual está sometido al Regimen de Propiedad Horizontal.
2. Desarrolladora de Oriente Inc., en adelante la parte querellada, es la empresa desarrolladora y/o constructora general del referido proyecto.
3. Mediante documento fechado 21 de agosto de 2006, la parte querellante, informó a la firma querellada que entre las labores pendientes se encontraba el mal funcionamiento de la piscina; específicamente que el sistema de la piscina aparentaba tener un problema de intrusión de aire y la misma no estaba operando correctamente y que debía estar en garantía de construcción.

4. Mediante documento fechado 25 de junio de 2007, la parte querellante, informó a la firma querellada, Desarrolladora Oriente, entre otros asuntos, respecto al mal funcionamiento de la piscina, que se había acordado en una reunión llevada a cabo el 13 de junio de 2007, que se coordinaría con la compañía que construyó la piscina para revisar el porque de la intrusión de aire y reparación de la misma.
5. Mediante comunicación fechada 9 de agosto de 2007, la Asociación notificó a la firma querellada respecto a la no respuesta de, entre otras comunicaciones, de la ante mencionada en la determinación de hechos número (4).
6. La fecha de transferencia de la administración del Condominio a los titulares fue el 25 de octubre de 2005.
7. El 2 de septiembre de 2007, la Asociación contrató a J&J Pool Spa Maintenance Services, quien instaló una bomba completa nueva Hayward Superpump 1.5 hp, modelo SP26X1015, un back flow valve, un breaker 2/30 plug-in type, por el precio de \$498.69, incluyendo la mano de obra. En este trabajo, no se ofreció garantía alguna.
8. En comunicación fechada 17 de septiembre de 2007, el Ing. Edwin La Torre informó a la Asociación, que la referida piscina fue un regalo a todos los residentes del complejo y que la garantía había expirado.
9. La presente querrela fue radicada el 19 de septiembre de 2007. En la misma, se alegó, entre otras cosas, que debido al mal funcionamiento de la piscina, los querellantes tuvieron que incurrir en unos gastos adicionales para reparar la misma, cuyo costo ascendió a \$489.69, por lo que solicitan como remedio que la firma querellada reembolse la referida suma de dinero.
10. En su contestación a la querrela, la firma querellada alega, en relación a la reclamación ante nos, que la misma, se encuentra caducada en virtud del Reglamento 2268 Para Regular las Distintas Actividades en el Negocio de la Construcción.
11. Luego de múltiples trámites procesales, se celebró la vista administrativa el 14 de abril de 2008. A la referida vista compareció la parte querellante, representada por su Presidenta, la Sra. Carmen Toro Cruz, debidamente autorizada para ello. La firma querellada compareció representada por la Lcda. Teresa Rosario Badillo, acompañada del Ing. Edwin La Torre.
12. Aunque la parte querellante alegó que la intrusión de aire<sup>1</sup> fue lo que dañó la bomba de la piscina, no hay evidencia pericial que nos lleve a determinar esto. Lo que si podemos determinar es que la bomba de la piscina fue reemplazada, acorde establecido en las determinaciones de hechos número (7).

---

<sup>1</sup> Según la presidenta de la Asociación, según testificado en la vista administrativa, la salida de agua tiraba agua con burbujas de aire (aparentaba tener un escape de aire) y esto fue notado desde que se comenzó a usar. Según el alegato de la querellante, esto fue lo que provocó que la bomba finalmente se dañara. No obstante, no hay evidencia pericial alguna que señale lo anterior.

13. En las reclamaciones previamente descritas no se expone el daño a la bomba de aire por la alegada condición de intrusión de aire, específicamente.

A base de lo antes expuesto, este Departamento, formula las siguientes:

### CONCLUSIONES DE DERECHO

En la presente controversia, son de aplicación las disposiciones legales, tanto de la Ley de la Oficina del Oficial de la Construcción, Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada y del Reglamento emitido a su amparo, así como de la Ley Orgánica de Departamento, Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada. Dichas leyes concedieron al Departamento el poder y la facultad de regular el negocio de la construcción de viviendas privadas en Puerto Rico. De igual forma, son de aplicación las disposiciones del Código Civil en cuanto a las obligaciones y contratos, específicamente a los contrato de compraventa. Veamos en primer término, lo establecido en la Ley Núm. 130, *supra* y el Reglamento emitido a su amparo.

La Ley Núm. 130, *supra* y el Reglamento para Regular las Distintas Actividades que se Llevan a Cabo en el Negocio de la Construcción de Viviendas Privadas en Puerto Rico, promulgado a su amparo, incluye una serie de circunstancias que serán consideradas como “defectos de construcción”. Igualmente, se estableció diversos términos, los cuales varían dependiendo la magnitud de los defectos, -yendo desde 30 días hasta un máximo de dos (2) años- desde en que deberán notificarse éstos al constructor o urbanizador. Dicha notificación puede hacerse personalmente o por correo.

El Reglamento antes citado, específicamente la Sección 1(e) establece que:

- e) *Defectos de construcción - significará cualquier anomalía, **defecto**, falta de accesorios, **falla**, **deterioro prematuro**, mal funcionamiento, inexactitud en las medidas **o cualesquiera otra condición más allá de las tolerancias normales permisibles**, que pueda sufrir una estructura de vivienda en el área que ésta esté enclavada o cualquier otro vicio o condición que exceda la medida de las imperfecciones que cabe esperar en una **construcción sin que se pueda imputar a una fuerza mayor y/o fenómeno natural y que no se deban al maltrato, alteraciones, falta de mantenimiento**, ni desgaste normal, **siempre y cuando se notifiquen al urbanizador y/o constructor dentro del período de tiempo que establece el artículo 10 (j) de este Reglamento.**(énfasis nuestro)*

El término urbanizador o constructor abarca a toda persona que se dedique al negocio de la construcción en calidad de empresario para viviendas o principal responsable de la promoción, diseño, ventas, construcción de obras de urbanización para viviendas, o de la construcción a gran escala de viviendas, bien del tipo individual o multipisos.<sup>2</sup> El coquerellado, Praxis Construction., fue la empresaria, constructora y/o desarrolladora de la residencia adquirida por los querellantes. GM Construction fue la compañía constructora del referido proyecto. Por lo tanto, es responsable de la corrección de los defectos de construcción de dicha propiedad, así como de responder por los daños que esos defectos les causen a los compradores.<sup>3</sup>

El Reglamento antes citado, establece que incurre en práctica indeseable en el negocio de la construcción de viviendas **todo aquel urbanizador o constructor** que haya sido notificado por el comprador de la existencia de cualquier defecto y que deje de corregir el mismo dentro de un término razonable.<sup>4</sup> Por lo tanto, los querellados son responsables de corregir los defectos de construcción que se manifiesten en la residencia objeto de la presente querrela **dentro de los términos establecidos para ello en el Reglamento.** (énfasis nuestro).

Revisado el referido Reglamento, nada dispone respecto a daños por intrusión de agua en una piscina. No obstante, el referido reglamento, específicamente en la sección (10) inciso (j) subinciso (15), establece que cualquier otro defecto que sea de construcción aunque no esté enumerado en el Reglamento pero que sea de construcción. En ese caso, el termino para reclamar el mismo es de 2 años a partir de la fecha de transferencia de la administración a los condomines.

Revisado el expediente administrativo lo que se reclama es que ante la no atención de la firma querrelada de un alegado defecto, que provocó se dañase la bomba de la piscina, la parte querellante tuvo que incurrir en unos gastos, por lo que solicita el reembolso.

No obstante poder concluir que la parte querellante notificó cierto problema de mal funcionamiento de la piscina a la firma querrelada y que finalmente se tuvo que reemplazar la bomba no surgen si ambos reclamos están interrelacionados.

Vease que se reclama mal funcionamiento de la bomba. La parte querellante nunca notificó a la firma querrelada la alegada intrusión de aire, sino que la piscina tenía un “mal funcionamiento”. De la factura del trabajo realizado no surge porqué se reemplazó la referida bomba. Tampoco hay evidencia documental pericial de que, efectivamente, la referida piscina

---

<sup>2</sup> Sección 1 (f) del Reglamento sobre la Construcción de Viviendas Privadas en Puerto Rico

<sup>3</sup> Sección 14, inciso (13) del Reglamento sobre Construcción de Viviendas Privadas en Puerto Rico

<sup>6</sup> sección 10 (j) del Reglamento antes citado

tenia un mal funcionamiento per se, y no que la bomba estuviese defectuosa y eso era lo que causaba el alegado mal funcionamiento. Es decir, no podemos concluir, efectivamente, que la bomba se dañó por mal funcionamiento de la piscina. Tampoco podemos determinar que el mal funcionamiento de la piscina, se debiese a que la bomba per se estuviese defectuosa.

El Artículo 1168 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA 3261, establece que el que exige el cumplimiento de una obligación tiene el peso de la prueba para demostrar la existencia de esa obligación. Asimismo, la Regla 10(A) de las de Evidencia, 31 L.P.R.A. App. IV R.10, establece que el peso de la prueba recae sobre la parte que resultaría vencida de no presentarse evidencia por ninguna de las partes. Por consiguiente, si la parte sobre la cual recae el peso de la prueba deja de presentar evidencia para probar su alegación, la parte contraria debe ser liberada de responsabilidad. Castillo Rivera v. Auto Summit, 2001TCA314, Sentencia 9 de febrero de 2001.

La evidencia sometida por la parte querrelada de la reparación, no es prueba suficiente que nos lleve a determinar que hay un defecto de construcción del cual es responsable la firma querrelada. Por consiguiente, no podemos conceder el remedio solicitado.

Por todo lo cual, este Departamento en virtud de las facultades conferidas por la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, emite la siguiente:

#### **ORDEN**

***Se declara no ha lugar el remedio solicitado de reembolso, por su improcedencia en derecho.***

**Se refiere el caso para la División de Propiedad Horizontal para atender la controversia pendiente bajo su jurisdicción.**

Aquella parte afectada por la presente Resolución podrá solicitar al Departamento una Reconsideración de la misma, en el plazo de veinte (20) días contados a partir de la fecha de archivo en autos de dicha resolución. En la alternativa, la parte afectada podrá acudir directamente al Tribunal de Apelaciones en revisión judicial, dentro del término de treinta (30) días del archivo en autos de la resolución emitida. Los términos comprendidos en los presentes apercibimientos se computan basándose en días naturales.

Si la parte afectada opta por solicitar la reconsideración de la resolución emitida, dicha solicitud deberá ser por escrito, consignándose claramente la palabra reconsideración como título y en el sobre de envío. La misma será remitida a la siguiente dirección: **OFICINA REGIONAL DE HUMACAO, 45 CALLE CRUZ ORTIZ STELLA, N STE 9, HUMACAO, PUERTO RICO**

**00791-3751. Copia de dicha solicitud deberá ser enviada a la otra parte. De no hacerlo así, la presente resolución advendrá final y firme.**

Si el Departamento dejare de tomar alguna acción con relación a la moción de reconsideración dentro de los quince (15) días de recibida, se considerará rechazada de plano por lo cual, el término de treinta (30) días para solicitar revisión judicial al Tribunal de Circuito de Apelaciones comenzará a contar a partir de ese momento.

Si el Departamento tomase alguna determinación sobre la moción radicada, el término para solicitar revisión judicial empezará a contarse desde la fecha en que se archivó en autos una copia de la notificación de la resolución de la agencia, resolviendo definitivamente la moción cuya reconsideración fue solicitada. Dicha resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de la reconsideración. De lo contrario, la agencia perderá jurisdicción sobre dicha solicitud de reconsideración y el término para solicitar revisión judicial empezará a contarse nuevamente a partir de la expiración del plazo de noventa (90) días, salvo que el Departamento por justa causa y previo al vencimiento del término de noventa días, prorrogue dicho término por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

En Humacao, Puerto Rico, hoy, 30 de junio de 2008.

Lcdo. Víctor Suárez Meléndez  
Secretario

Lcda. Marilú Capote Rivera  
Directora Regional

Vickmary Sepúlveda Santiago  
Juez Administrativo