

Responsabilidad por la Ruina del Edificio



Manuel Izquierdo-Encarnación

William Jones 1107

Río Piedras, Puerto Rico

787-282-6734

mie1980@gmail.com



Perspectiva Histórica



Perspectiva Histórica



- Derecho Romano (Siglo IV A.D.) solamente en el marco de la obra pública.
- Derecho Medieval Español-Las Siete Partidas. Se aplica a obras públicas y privadas.
- Derecho Francés (Siglo XIX)

Responsabilidad por Ruina



- Fuente Legal Vigente en Puerto Rico

Artículo 1483 del Código Civil

Responsabilidad por Ruina



- 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 años, contados desde que concluyó la construcción.
- Igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirigiere, si se debe la ruina a vicios del suelo o de la dirección.

Responsabilidad por Ruina



- Si la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará quince años.
- Artículo 1483 del Código Civil.

Responsabilidad por Ruina



- ¿Obligación contractual, extracontractual o legal?
- Las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia.
- Art 1042 del Código Civil.

Responsabilidad por Ruina



Otras alternativas



- **Saneamiento**
- Acción redhibitoria
- Aquella mediante la cual el comprador de una cosa mueble o inmueble puede deshacer la venta consumada por razón de los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida, recobrando lo que pagó.
- Boyd v. Tribunal Superior, 101 DPR 651 (1973).
- Artículo 1373 del Código Civil.

Otras alternativas



- **Saneamiento**
- Acción estimatoria o *quanta minoris*
- Aquella que tiene por objeto el que pueda procurarse de un vendedor la devolución de parte del precio entregado por un comprador en proporción al valor de los vicios ocultos de la cosa vendida.
- Gorbea v. Tribunal Superior, 104 DPR 138 (1975).

Otras alternativas



- **Artículo 1802 del Código Civil**
- El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado.
- Si el profesional de la construcción edificó de manera culposa o negligente, tendrá que responder al dueño de la obra.
- Ejemplo: Carreras v. González Santos, 111 D.P.R. 819 (1981)

Otras alternativas



- **Dolo-Artículo 1221 del Código Civil**
- Cuando se oculta deliberadamente al comprador que el apartamiento sufría de un problema grave de filtraciones
- Perez Rosa v. Morales Rosado, 2007 TSPR 171

Otras alternativas



- **Incumplimiento de promesa de corregir.**
- Genera responsabilidad frente al beneficiario de la promesa.
- **Artículo 1077 del Código Civil.**
- La disponibilidad de tal variedad de causas no significa que pueda recobrase bajo varias de ellas.
- **González v. Centex Const., Etc., 103 DPR 82 (1974)**
- **De Jesús v. Ponce Housing Corp., 104 DPR 885 (1976)**

Edificio



Edificio



- El contratista de un edificio que se arruinase...
Art. 1483 del Código Civil
- El término “edificio” abarca todo género de construcción adherida al suelo (casas, fábricas, puentes, carreteras, diques, campos de deportes).
- Se refiere a obras de larga duración.
- **Federal Ins. Co. v. Dresser Ind., Inc. 111 DPR 96 (1981)**

Edificio



- Aparatos mecánicos, o eléctricos o de otro orden, aun contruidos por otros, que se instalen e incorporen al inmueble.
- No incluye, por ejemplo, neveras o máquinas de lavar ropa. Esos equipos sólo quedan enmarcados en la garantía de la compraventa.
- Federal Ins. Co. v. Dresser Ind., Inc., 111 DPR 96 (1981)

Edificio



- La palabra edificio se extiende a solares de urbanización.
- **Manes Horta v. Const. Guayanes, Inc., 111 DPR 589 (1981)**

- También se extiende a las casas prefabricadas.
- **Fantauzzi v. Pleasant Homes Inc. 113 DPR 132 (1982)**

Ruina



Ruina



- El contratista de un edificio que se arruinase... responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de diez años
Art. 1483 del Código Civil
- ¿Cómo se define ruina?
- La responsabilidad del contratista no se limita al caso en que el vicio de construcción ocasiona la ruina total de lo edificado.
- **Géigel v. Mariani 85 DPR 46 (1962)**
- **Limjap v. J. Machuca & Co., 38 Jur. Fil. 478, 481 (1918)**

Ruina



- Ruina total (cuando se compromete la solidez o estabilidad del edificio)
- Ruina parcial (derrumbe de uno de los elementos principales de la obra)
- **Fantauzzi v. Pleasant Homes Inc. 113 DPR 132 (1982)**

Ruina



- Amenaza o peligro de ruina (degradación parcial que compromete la existencia de la estructura o de parte esencial de la misma)
- **Fantauzzi v. Pleasant Homes Inc. 113 DPR 132 (1982)**

Ruina



- Ruina funcional-defectos que afectan severamente la utilización y disfrute del edificio sin amenazar de ruina elementos vitales del mismo.
- Defectos que tornan la obra en impropia para el uso a que se le destina o cuando exceden la medida de las imperfecciones que cabe esperar en una construcción.
- **Maldonado Pérez v. Las Vegas Dev., 111 DPR 573 (1981)**
- **Fantauzzi v. Pleasant Homes Inc., 113 DPR 132 (1982)**

Ruina



- No todo vicio de construcción resulta en la ruina del edificio.
- La ruina siempre presupone defectos graves que pueden ser reclamados bajo el Art. 1483 del Código Civil.
- **Maldonado Pérez v. Las Vegas Dev., 111 DPR 573 (1981)**

Ruina



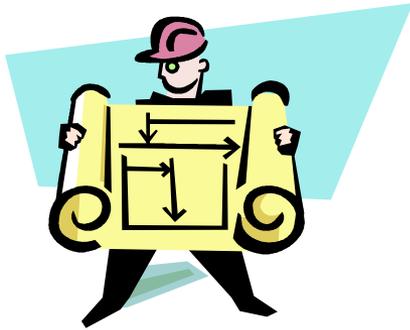
- Los defectos, aunque sean de importancia, que afecten partes de la obra destinadas a una duración menor de diez años no constituyen vicios de construcción dentro del significado del **Art. 1483** del Código Civil.
- Ejemplo: Operador de ventana.
- **Maldonado Pérez v. Las Vegas Dev., 111 DPR 573 (1981)**

Partes



- El contratista de un edificio que se arruinase ... responde de los daños y perjuicios...
- Igual responsabilidad...tendrá el arquitecto que la dirigiere, si se debe la ruina a vicios del suelo o de la dirección. Art. 1483 del Código Civil.
- ¿Quién es el contratista? ¿Quién es el arquitecto? ¿Quién es el dueño de la obra?
- Flexibilidad en Títulos Profesionales.

Partes



Partes





- **El Dueño de la Obra**
- Por regla general, el titular legitimado para dirigirse contra los responsables de los vicios de construcción es el *dueño de la obra*, es decir, la persona que encargó la construcción del edificio.
- Wang Labs. P.R., Inc. v. F & R Const. Corp., 136 DPR 316 (1994)

Partes



- **El Dueño de la Obra**
- Además, se admite que están legitimados los sucesores del dueño de la obra, compradores subsiguientes e incluso terceros que hayan sufrido daños a consecuencia del vicio de construcción.
- **Wang Labs. P.R., Inc. v. F & R Const. Corp., 136 DPR 316 (1994)**

Partes



- **El Dueño de la Obra**
- Tratándose de una garantía de orden público es lógico que puedan ampararse bajo ésta todos los que se vean perjudicados por su incumplimiento, en la medida en que sufran daños.
- Wang Labs. P.R., Inc. v. F & R Const. Corp., 136 DPR 316 (1994)
- Compradores de vivienda.

Partes



- **El Dueño de la Obra**
- El dueño de la obra pueda reclamar indemnización de los responsables por vicios de construcción bajo el Art. 1483 del Código Civil *aún luego de haber vendido la propiedad*, si fue dicho dueño quien en efecto sufrió los daños resultantes de esos vicios.
- Wang Labs. P.R., Inc. v. F & R Const. Corp., 136 DPR 316 (1994)

Partes



- **El Promotor**
- **Es un profesional de la construcción:**
- Que se dedica usualmente al negocio de urbanizar o hacer construir para otros, generalmente en plan de actividad comercial.
- **Acevedo Hernández v. Viñas Sorbá, 111 DPR 633 (1981)**

Partes



- **El Promotor**
- Concibe y organiza la construcción de la obra.
- Usualmente adquiere el terreno, contrata los profesionales que han de encargarse del diseño y ejecución de la obra, se ocupa de las gestiones para financiar la obra; y
- **Acevedo Hernández v. Viñas Sorbá, 111 DPR 633 (1981)**

Partes



- **El Promotor**
 - Organiza la construcción para que otros la adquieran, arrienden o gocen de otro derecho real sobre la misma.
 - El Promotor, por lo tanto, será responsable por los defectos de construcción en la misma medida que el Ingeniero, el Arquitecto o el Contratista.
-
- Acevedo Hernández v. Viñas Sorbá, 111 DPR 633 (1981)

Partes



■ **El Dueño-Contratista**

- Se refiere a persona dueña del terreno asume la cualidad de contratista, con la responsabilidad frente a quienes por compra posterior adquirieren de él la obra construida. (Menor escala)
- Concierta contratos separados con los diferentes gremios (subcontratistas) que han de intervenir en la construcción, para vender seguidamente de concluida la obra.
- **Gonzalez Camacho v. Santos Cruz, 124 DPR 396 (1989)**

Partes



- **La Institución Financiera**
- No se extiende la responsabilidad decenal, la cuantimínima o la redhibitoria al caso de una entidad financiera que se haya ceñido a su función usual.
- **Chase Manhattan v. Emmanuelli Bauzá, 111 DPR 708 (1981)**

Partes



■ El Contratista

THE OTHER COAST By Adrian Raeside



Would you like to see the Other Coast in your local newspaper? Write the editor!

Partes



- **El Contratista**
- El contratista de una obra viene obligado a ejecutarla conforme a lo convenido en el contrato, y en atención a las reglas del arte de la construcción y a los usos o reglas profesionales.
- Martínez v. Rosado Santoni, 2005 TSPR 127

Partes



- **El Contratista**
- Si lo ejecutado resulta de calidad inferior o presenta defectos, es indudable que el contratista no ha cumplido su obligación.
- El contratista no solamente se obliga a realizar la obra, sino también a realizarla bien
- Martínez v. Rosado Santoni, 2005 TSPR 127

Partes



- **El Contratista**
- La utilización de materiales inadecuados o defectuosos, así como la ejecución defectuosa de los trabajos de construcción constituyen vicios de la construcción de los cuales debe responder el contratista ante el dueño de la obra.
- Martínez v. Rosado Santoni, 2005 TSPR 127

Partes



- **El Contratista**
- Reparar equivale a construir cuando las reparaciones afectan algún elemento esencial de la obra.
- En estos casos, hay que probar el elemento adicional la reparación afecta un elemento estructural, que el resultado de la reparación amenaza de ruina la obra.
- **Acevedo Hernandez v. C.R.U.V., 110 DPR 655 (1981)**

Partes



- **El Contratista**
- Para librarse de responsabilidad el contratista, tiene la obligación de probar mediante preponderancia de prueba que la ruina no se debe a su intervención, sino que se trata de un caso de fuerza mayor, totalmente imprevisible e inevitable en los conocimientos y medios técnicos de la profesión”.
- Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell, 117 DPR 714 (1986)

Partes



- **El Contratista**
- El deslinde de los conceptos de vicios del suelo, dirección y construcción no es nada fácil.
- Por lo tanto, en ocasiones se hace imposible separar las causas que genera responsabilidad por la ruina que manifiesta el edificio.
- Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell, 117 DPR 714 (1986)

Partes



- **El Contratista**
- Situaciones como las siguientes pueden provocar que a causa de la conducta del contratista, hechos definidos como “vicios del suelo” queden bajo su responsabilidad:
- Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell, 117 DPR 714 (1986)

Partes



- **El Contratista**
- seguir construyendo cuando le constaba que el arquitecto no los había subsanado,
- o cuando se trata de vicios del suelo groseros, esto es, defectos que el contratista tenía el deber de conocer porque entran dentro de lo exigible a cualquier profesional de la construcción.
- Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell, 117 DPR 714 (1986)

Partes



- **El Contratista**
- El prefabricante es también un contratista.
- **Fantauzzi v. Pleasant Homes Inc. 113 DPR 132 (1982)**

Partes



- **El Arquitecto**
- Vicios del Suelo o de la Dirección.
- Art. 1483 del Código Civil.
- El adquirente de un inmueble puede demandar directamente al arquitecto aunque no haya tenido nexos contractuales con él por vicios de la construcción.
- Coop. De Viviendas v. Villas de Navarra, 104 DPR 718 (1976)

Partes



- Vicios del Suelo
- El conocimiento de las condiciones del suelo (geológicas y geotécnicas) es obligación fundamental de la *lex artis* de los profesionales de la construcción que diseñan y dirigen la obra. (García Conessa)
- **De Jesús v. Ponce Housing Corp., 104 DPR 885 (1976)**

Partes



Partes



Partes



Partes



- Arquitectos o Ingeniero
- Vicios del Suelo
- Esta responsabilidad por los vicios del suelo se fundamenta en su deber de conocer el suelo sobre el que proyecta construir.
- Vicios en el Diseño, Dirección o Inspección
- **Roselló Cruz v. García, 116 DPR 511 (1985)**



- **El Subcontratista y el Suplidor**
- Al subcontratista sólo procede imponerle responsabilidad bajo el Art. 1802 del Código Civil.
- Carreras v. González Santos, 111 DPR 819 (1981)
- En el derecho español se ha impuesto responsabilidad a los subcontratistas.
- El Art. 1488 del Código Civil dispone que el contratista es responsable del trabajo ejecutado por las personas que ocupare en la obra.



- **El Subcontratista y el Suplidor**
- No proceden las acciones bajo el Art. 1483 contra el suplidor. Estas reclamaciones se enmarcan en la figura de la compraventa.
- Carreras v. González Santos, 111 DPR 819 (1981)

Presunción de Culpa



- Presunción de Culpa
 - Art. 1483 del Código Civil

Presunción de Culpa



- La norma aplica si obra se hace por precio alzado o según presupuesto.
- Géigel v. Mariani 85 DPR 46 (1962)
- No se presume la causa de la ruina. Por lo tanto, hay que probar la ruina y su causa.
- Rivera v. A & C Development Corp., 144 DPR 450 (1997)
- Una vez se prueba la ruina y su causa se presume la culpa de los profesionales que intervinieron en la obra.

Presunción de Culpa



- Para reclamar contra el constructor o contra el arquitecto la responsabilidad nacida de la ruina, resulta necesario probar que ella se debe a los supuestos del artículo 1483 del Código Civil.
- **Rivera v. A & C Development Corp., 144 DPR 450 (1997)**

Presunción de Responsabilidad



- Casos de Vicios de Construcción
- Se debe demostrar que la ruina ha tenido lugar como resultado de un vicio de construcción o del incumplimiento con alguna de las condiciones del contrato para que se active una presunción de culpa por parte del constructor.
- **Rivera v. A & C Development Corp., 144 DPR 450 (1997)**

Presunción de Responsabilidad



- Casos de Vicios del Suelo o Dirección
- Se debe demostrar que la ruina ha tenido lugar como resultado de un vicio del suelo o de la dirección, para activar la presunción contra el arquitecto.
- **Rivera v. A & C Development Corp., 144 DPR 450 (1997)**

Presunción de Culpa



- Una vez probadas la ruina y la causa de ésta, no tendrá que demostrar la culpa del constructor o del arquitecto.
- **Rivera v. A & C Development Corp., 144 DPR 450 (1997)**

Presunción de Culpa



- Por tratarse de una presunción *iuris tantum*, el profesional (contratista, ingeniero o arquitecto) podrá:
- Tratar de rebatirla demostrando que la causa de la ruina no ha sido un vicio de construcción imputable a él o, en su caso, el arquitecto si de vicio del suelo o de la dirección se trata.
- Rivera v. A & C Development Corp., 144 DPR 450 (1997)

Presunción de Culpa-Todos



- Cuando tanto el contratista como el arquitecto han contribuido al vicio decenal,
- cuando las causas del vicio se entremezclan hasta formar un todo indivisible,
- cada profesional es responsable por el todo; el contratista y el arquitecto son responsables *in solidum*.
- **Acevedo Hernández v. Viñas Sorbá, 111 DPR 633 (1981)**

Presunción de Culpa-Todos



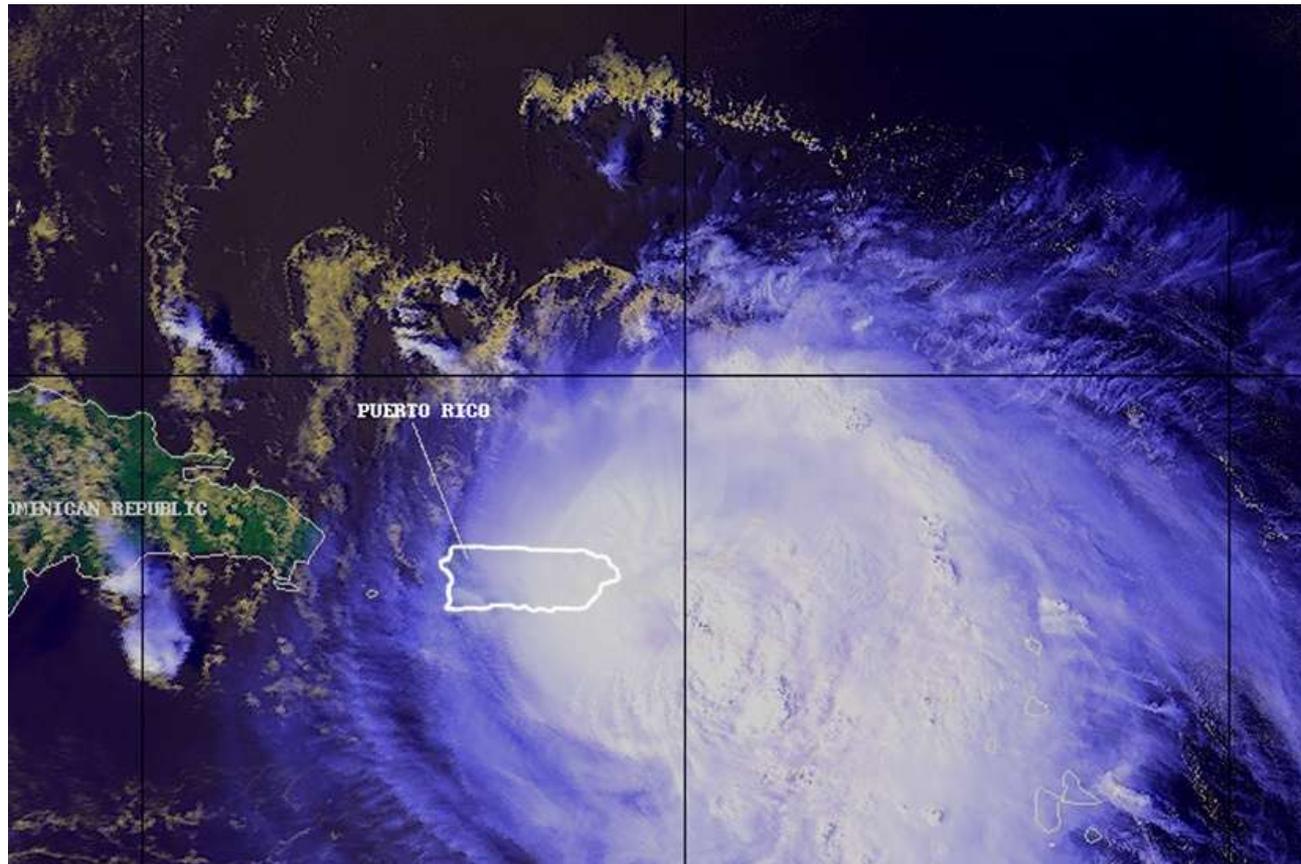
- La diferenciación entre las causas no debe pesar sobre el perjudicado.
- Ahora bien, se debe conceder oportunidad al contratista y al arquitecto para que disputen entre sí la porción de los daños que les corresponde asumir.
- Acevedo Hernández v. Viñas Sorbá, 111 DPR 633 (1981)

Presunción de Culpa-Todos



- Se ha sostenido además que no releva de responsabilidad al arquitecto, o al contratista, en su caso, el que se establezca que se le llamó la atención al dueño de los vicios de la propuesta construcción.
- Es obligación del contratista en ese caso no proceder a construir la obra.
- **Géigel v. Mariani 85 DPR 46 (1962)**

Eximentes de Responsabilidad



Eximentes de Responsabilidad



- **Caso Fortuito o Fuerza Mayor**
- El Art. 1058 del Código Civil dispone:
- Fuera de los casos expresamente mencionados en la ley, y de los en que así lo declare la obligación, nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que previstos, fueran inevitables.

Eximentes de Responsabilidad



- **Caso Fortuito o Fuerza Mayor**
- Los fenómenos naturales no siempre eximen de responsabilidad bajo el Artículo 1483 del Código Civil a título de caso fortuito o fuerza mayor.
- **Rivera v. Caribbean Const. Corp., 100 D.P.R. 106 (1971)**

Eximentes de Responsabilidad



- El concepto de fuerza mayor, como eximente de la responsabilidad de contratistas y arquitectos, debe entenderse en forma más restrictiva que de ordinario, pues se trata de sucesos que éstos tienen que tomar en consideración al edificar.
- **Roselló Cruz v. García, 116 DPR 511 (1985)**

Eximentes de Responsabilidad



- Cuando la ruina, que causada por un terremoto, huracán, pudo ser evitada por medio de la aplicación de los conocimientos y técnicas profesionales, no puede ser considerada un resultado de fuerza mayor.
- **Roselló Cruz v. García, 116 DPR 511 (1985)**

Eximentes de Responsabilidad



- El diseño del Arquitecto abandonado por el contratista como eximente de responsabilidad.
- Si el contratista o desarrollador abandonan o alteran el plano preparado por el arquitecto, éste queda relevado de responsabilidad. El Arquitecto no podrá haber realizado labores de supervisión.
- Manes Horta v. Const. Guayanes, Inc., 111 DPR 589 (1981)

Eximentes de Responsabilidad



- Ausencia de Intervención en el diseño, construcción o supervisión de la obra.
- **Roselló Cruz v. García, 116 DPR 511 (1985)**

DACO

Departamento de Asuntos del Consumidor

DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO



- Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967
- Reglamento del Negocio de la Construcción (Septiembre-1977)

DACO



- Casos bajo Reglamento de DACO basta demostrar la existencia del defecto y que notificaron éste de forma oportuna al constructor o urbanizador para que se le imponga la obligación de reparar el defecto.
- **Rivera v. A & C Development Corp., 144 DPR 450 (1997)**



- **Defectos-Elementos Básicos**
- Aceras y accesos (propiedad del comprador)
- Closets
- Defectos Eléctricos
- Enseres Eléctricos
- Gabinetes de Cocina
- Marquesina
- Paredes



- **Defectos-Elementos Básicos**
- Pisos
- Plomería
- Puertas
- Solar
- Techos
- Ventanas
- Cualquier otro defecto



- Defecto no incluye:
- -Aquellos imputables a fuerza mayor y/o fenómeno natural
- -Que no se deban a maltratos, alteraciones, falta de mantenimiento o desgaste normal
- Sección 1 del Reglamento
- **Almonte v. Servicios y Obras del Caribe 2005 TSPR 132 (Sentencia)**



- Las acciones para exigir responsabilidad por los vicios o defectos de construcción caducan por el transcurso de dos años a partir del otorgamiento de la escritura de compraventa.
- Excepto aquellas que se apoyan en el Artículo 1483 del Código Civil.
- Artículo 11 Ley 130

DACO-Balance



- El hecho de que cierto defecto conste entre los enumerados en la Sec. 10(j) del Reglamento no excluye que éste pueda catalogarse como un defecto causante de la ruina de una edificación bajo el **Art. 1483** del Código Civil.
- **Rivera v. A & C Development Corp., 144 DPR 450 (1997)**

DACO-Balance



- Ahora bien, si ha expirado el término reglamentario tiene que desfilarse prueba demostrativa de que el defecto es de tal gravedad que su aparición para el tiempo en que se revela excede la medida de lo permisible técnicamente.
- **Interstate Gen. Corp. v. Soto, 113 DPR 298 (1982)**

DACO-Balance



- Ruina Funcional
- Si los defectos afectan seriamente la utilización y el disfrute de la edificación
- Si exceden de la medida de las imperfecciones que cabe esperar en una construcción,
- Si tornan la obra en impropia para su uso, o si causan un perjuicio considerable.
- Rivera v. A & C Development Corp., 144 DPR 450 (1997)

DACO-Balance



- Ruina Funcional
- No es necesario que se comprometa la solidez o estabilidad del edificio.
- Se requiere, sin embargo, la existencia de graves defectos o vicios.
- Las circunstancias en que el defecto se produce y el tiempo de su aparición.
- El reglamento resulta una valiosa guía.
- Rivera v. A & C Development Corp., 144 DPR 450 (1997)

DACO-Balance



- Grietas mayores de 1/16” en el piso de terrazo.
- El defecto no reviste la gravedad necesaria. El tiempo de su aparición, además, fue tardío
- Se libera de responsabilidad a la urbanizadora.
- **Maldonado Pérez v. Las Vegas Dev., 111 DPR 573 (1981)**

DACO-Balance



- Filtraciones en toda la casa.
- Se libera de responsabilidad a la urbanizadora.
- **Interstate Gen. Corp. v. Soto, 113 DPR 298 (1982)**

DACO-Balance



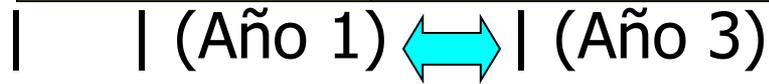
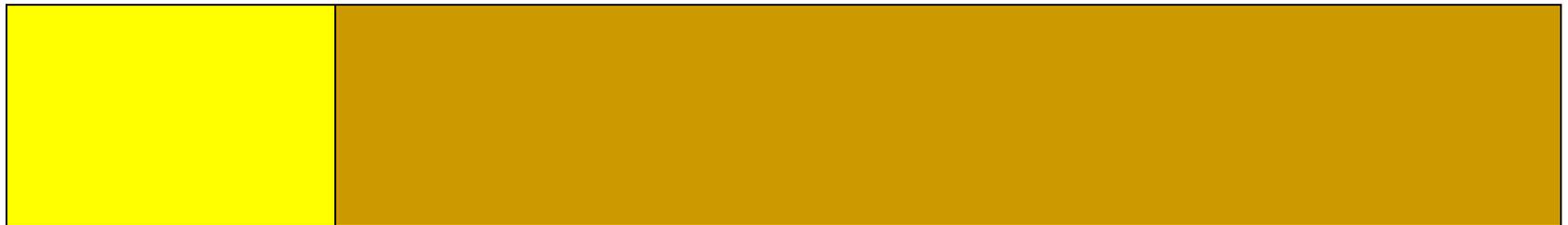
- La propia apreciación en su reglamento por el organismo administrativo especializado de los diferentes términos de notificación a utilizarse en el caso de vicios distintos, aunque no totalmente determinante, necesariamente afecta el análisis de lo que constituye un estado ruinoso en situaciones específicas.
- **Interstate Gen. Corp. v. Soto, 113 DPR 298 (1982)**

DACO-Balance-Rivera v. A & C



Ley 130
(2 años)

Art 1483
(10 años)



K Q

Reapertura de Q

DACO-Balance



- Partes querelladas responden bajo el Art. 1483 del Código Civil.
- Desprendimiento de material del techo.
- **Rivera v. A & C Development Corp., 144 DPR 450 (1997)**

DACO-Balance



- Partes querelladas responden bajo el Art. 1483 del C. Civil (segundo párrafo).
- Tribunal Supremo resuelve que el reglamento de DACO no aplicaba.
- **Rivera v. A & C Development Corp., 144 DPR 450 (1997)**

DACO-Balance



- El Tribunal Supremo resolvió que los defectos alegados no eran ruina.
- Los mismos no eran de la magnitud que afectarían severamente el uso y disfrute de la propiedad.
- Inundaciones en patio.
- **Munoz Rodriguez v. Ten General Contractors, 2006 TSPR 33**

DACO-Daños



- En nuestra jurisdicción se ha validado la delegación a las agencias administrativas de la facultad para otorgar compensación por daños y perjuicios.
- D.A.C.O. tiene facultad para impone compensación por daños y perjuicios por la omisión de los constructores en reparar los defectos de construcción según definidos en el Reglamento del Negocio de la Construcción.
- Quinones v. San Rafael Estates, S.E., 143 DPR 756 (1997)

DACO-Práctica Engañosa



- Medina v. Swiss Chalet, Inc., 2010 TSPR 21

DACO-Práctica Engañosa



- Un comprador agraviado por defectos de construcción o por falsa representación de la unidad vendida tiene derecho a resolver el contrato de compraventa o a presentar una querrela ante DACO para que se le compense por los daños y perjuicios que sufra. *Dicha agencia también* podrá otorgar los demás remedios que en derecho procedan.
- Medina v. Swiss Chalet, Inc., 2010 TSPR 21

DACO-Práctica Engañosa



- El comprador no está obligado a resolver el contrato cuando no está de acuerdo con los cambios impuestos unilateralmente por el desarrollador, pues la resolución es una potestad que se le concede al primero mediante la Ley Núm. 130 y el Reglamento del Negocio de la Construcción.
- Medina v. Swiss Chalet, Inc., 2010 TSPR 21

DACO-Práctica Engañosa



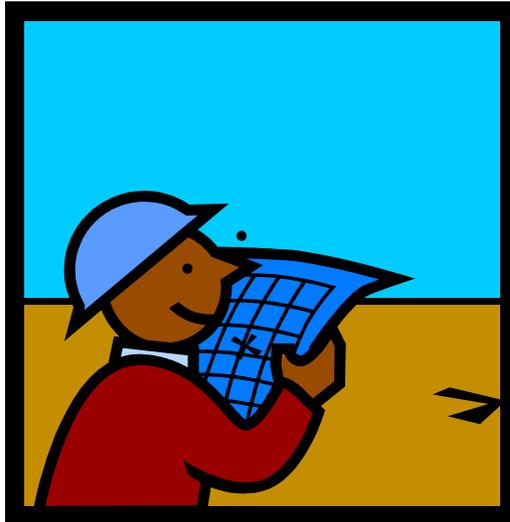
- Las medidas de los apartamentos que anuncien y que figuren en los contratos que firmen con los compradores deben corresponder con las medidas que consten en las escrituras que en su día se otorguen.
- Medina v. Swiss Chalet, Inc., 2010 TSPR 21

DACO-Práctica Engañosa



- El área neta habitable de 950 pies cuadrados no es aproximada a un área de 1,022 pies cuadrados.
- Se trata de una diferencia de 72 pies cuadrados, lo cual no corresponde a lo que una persona promedio entendería que “se acerca más o menos a” 1,022 pies cuadrados.
- Medina v. Swiss Chalet, Inc., 2010 TSPR 21

DACO-Práctica Engañosa



- Suárez Figueroa v. Sabanera Real., 2008TSPR 71

DACO-Práctica Engañosa



- Al firmar la escritura de compraventa preparada y redactada por el vendedor, los compradores no renunciaron a su reclamación ante DACO, aunque dicho documento contuviera una cláusula de aceptación sin reservas que no fue negociada por ellos. (“As is”)
- Ello no libera a los desarrolladores de sus responsabilidades estatutarias por lo que se le podía ordenar cumplir con las especificaciones de los planos vigentes al momento de la reclamación.
- Suárez Figueroa v. Sabanera Real., 2008TSPR 71

DACO-Procesal



- La propósitos del DACO no permiten que un querellado traiga mediante reclamación de tercero a posibles cocausantes de la ruina.
- ¿Doctrina de Solidaridad?
- Martínez v. Rosado Santoni, 2005 TSPR 127

Plazo Decenal



- El Art. 1483 del Código Civil, dispone:
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 años, contados desde que concluyó la construcción;

Plazo Decenal



- Cualquier reclamación en daños al amparo del artículo 1483 del Código Civil tiene que ejercitarse dentro de los 10 años luego de terminada la construcción.
- Cuando la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato será un plazo de quince (15) años.
- Munoz Rodriguez v. Ten General Contractors, 2006 TSPR 33

Plazo Decenal



- **Irrenunciable**
- En un contrato de obra, la renuncia al plazo decenal es nula y no libra de responsabilidad al contratista. Tampoco puede alterarse por las partes.
- La prestación por el contratista del plazo de garantía, es *típicamente una obligación legal*, e irrenunciable por razones de orden público.
- **González v. Agostini 79 DPR 510 (1956)**
- **Federal Ins. Co. v. Dresser Ind., Inc., 111 DPR 96 (1981)**

Plazo Decenal



- **Excepción: Defectos Aparentes**
- **González v. Agostini 79 DPR 510 (1956)**
- **Excepción a la excepción: la recepción definitiva del edificio no libera al contratista de responsabilidad por los vicios que causan la ruina del inmueble, sean éstos ocultos o aparentes, cuando estos últimos perceptibles a simple vista constituyen un incumplimiento del contrato de construcción.**

Plazo Decenal



- Tampoco si el vicio no puede ser reconocido por la falta de pericia del dueño al momento de aceptar la obra.
- **TORRES V. ESTANCIAS DE YAUCO, 160 DPR 409 (2003)**

Plazo Decenal



- Pago de certificaciones parciales no liberan al contratista.
 - A menos que el dueño acepte y pague certificaciones parciales sometidas por el contratista únicamente después de que su propio perito examina lo construido y autoriza el pago. En estos casos se libera de responsabilidad al contratista.
 - **Constructora Bauzá, Inc., v. García López, 129 DPR 579 (1991)**

Caducidad



- Plazo Único-Dos Teorías
- Un plazo único tanto para que surjan los vicios como para interponer la acción legal.
- Dos plazos, uno para que se manifiesten los defectos y otro para incoar la demanda correspondiente.
- **Rivera v. Las Vegas Dev. Co., Inc., 107 DPR 384 (1978)**

Caducidad



- La concepción estricta de la responsabilidad decenal como término de garantía y plazo de caducidad (plazo único) se debe precisamente al deseo de determinar el momento exacto en que expira la responsabilidad, evitando las querellas que pudiesen surgir a gran distancia de la entrega sobre el origen preciso del perjuicio alegado.
- **Rivera v. Las Vegas Dev. Co., Inc., 107 DPR 384 (1978)**

Caducidad



- DACO
- La acción para exigir responsabilidad por vicios o defectos de construcción debe presentarse dentro de los dos (2) años del otorgamiento de la escritura de compraventa.
- Artículo 11 de la Ley del Oficial de Construcción
- **Asociacion Residentes v. Compad, S.E., 2004 TSPR 203**

Caducidad



- Este plazo de dos (2) años es un plazo de caducidad.
- Munoz Rodriguez v. Ten General Contractors, 2006 TSPR 33

Caducidad



- Cuando la reclamación se refiere a defectos en los elementos comunes del inmueble, el punto de partida para computar los referidos términos es la fecha en que la Junta de Directores adquiere el control de la administración del condominio.
- **Asociacion Residentes v. Compad, S.E., 2004 TSPR 203**

Caducidad



- El término para reclamar por vicios de construcción al amparo del artículo 1483 comienza a decursar en el momento en que se otorga la escritura de compraventa de la propiedad y no en el momento en que ARPE expide los permisos de uso de la vivienda.
- Reclamación en *Suárez* era bajo el Art. 1483 del Código Civil porque había caducado su reclamación bajo Ley del Oficial de Construcción.
- **Suárez Sierra v. Levitt Homes, Inc. 2006 TSPR 57 (Sentencia)**



lus est ars boni et aequi