

REFLEXIONES SOBRE EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS VICIOS NO RUINÓGENOS EN EL CONTRATO DE OBRA

ARTÍCULO

*Pedro Juan Cabán Vales**

I. Introducción	501
II. Régimen jurídico de los vicios no ruinógenos en el contrato de obra de respuesta jurisprudencial en Puerto Rico	502
III. Conclusiones	522

I. Introducción

Durante el siglo pasado y los inicios del presente, la doctrina española señaló consistentemente que el Código Civil adolece de una laguna particularmente grave en su regulación del contrato de obra. Esta consiste en que dicho cuerpo legal no establece un régimen específico para sancionar la existencia de vicios de construcción que no ostenten la gravedad suficiente para merecer el calificativo de ruinógenos. A partir del reconocimiento de tal carencia o déficit normativo, la doctrina y la jurisprudencia españolas se dieron a la tarea de elaborar, debatir y experimentar enfoques para precisar la regulación aplicable a esa situación. Ello, hasta que finalmente en la jurisprudencia se consolidó un criterio que

* Catedrático Auxiliar, Facultad de Derecho Universidad Interamericana de Puerto Rico. Miembro extranjero del Instituto de Derecho Comparado de la Universidad Complutense de Madrid. B.A., J.D. Universidad de Puerto Rico; DEA, Doctor en Derecho, Universidad Complutense de Madrid. El presente texto es una versión revisada y ampliada del publicado en el libro-homenaje al Profesor Joaquín José Rams Albesa, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid. Véase Pedro Juan Cabán Vales, *Propuestas para el régimen jurídico de los vicios no ruinógenos en Puerto Rico a partir del Derecho español*, en *Libro homenaje al Profesor Joaquín José Rams Albesa* 361 (Editorial Dykinson 2013). El escrito también recoge algunas de las ideas planteadas en Pedro Juan Cabán Vales, *La responsabilidad civil por vicios de la construcción en España y Puerto Rico* 203-211, 227-237 (Editorial Dykinson 2013).

primó durante años a la espera de una reforma legislativa que no llegaría sino hasta el año 2000 con la Ley de Ordenación de la Edificación.¹

En contraste con la copiosa y variada literatura que esta “laguna”² ha generado en España, el asunto en Puerto Rico ha pasado prácticamente desapercibido. Esto resulta especialmente desconcertante al tener en cuenta que, en esta materia, el texto del Código Civil de Puerto Rico sigue siendo el mismo que el del Código Civil español que, con pocos intervalos, ha regido en el país caribeño desde 1890 cuando era una provincia española de Ultramar.³ Esta inadvertencia se explica parcialmente por el hecho de que en Puerto Rico se aprobó, mucho antes que en España, una ley especial que, indirectamente, mitigó la indeterminación del régimen jurídico aplicable a los vicios no ruinógenos cuando la edificación es una vivienda.⁴ Esa legislación, sin embargo, no solucionó completamente el problema indicado. Es por ese motivo que, incluso a alturas del siglo XXI, surgen todavía situaciones para las cuales el Derecho puertorriqueño no tiene una respuesta clara.⁵ Esto, a su vez, causa que los dueños de viviendas u otro tipo de construcciones afectadas por vicios no ruinógenos se queden sin un remedio, a pesar de que existen diversas alternativas jurídicas para atender la cuestión. Prevenir la recurrencia de esta clase de resultados es el objetivo de este escrito.

II. Régimen jurídico de los vicios no ruinógenos en el contrato de obra

A. Indeterminación del régimen aplicable

La única norma en el régimen del contrato de obra del Código Civil que se dedica específicamente a fijar las consecuencias de la existencia vicios o defectos de

¹ La Ley de Ordenación de la Edificación fue aprobada el 5 de noviembre de 1999 y entró en vigor el 6 de mayo de 2000. Véase Ley 38/1999 de 5 de noviembre (BOE-A-1999-21567), (RCL 1999/2799); STS de 31 enero de 2003 (RJ 2003/647).

² La expresión es de Luis Díez-Picazo y Ponce de León, *Ley de edificación y Código civil*, 53 Anuario de Derecho Civil 5, 6 (2000).

³ Véase Regina Gaya Sicilia, *Pasado, presente y futuro del Código Civil de Puerto Rico*, en *Homenaje al Profesor Lluís Puig I. Ferrol* vol. 2, 1431, 1433-1434 (Joan Manuel Abril Campoy & María Eulalia Amat Llari coordinadores, Editorial Tirant lo Blanch 2006). Véase además Guaroa Velázquez, *El Derecho puertorriqueño de las Obligaciones durante la primera mitad del siglo XX*, 23 Rev. Jur. U.P.R. 285, 286 (1953-1954); Gabriel García Cantero, *¿Una nueva recepción del Derecho Español en Puerto Rico?*, 29 Rev. Der. P.R. 1, 5 (1989-1990). En aras de evitar duplicaciones innecesarias y de atener mayor claridad expositiva, en lo sucesivo la referencia a “el Código Civil” debe entenderse como una referencia tanto al Código Civil español como al Código Civil de Puerto Rico, a menos que se especifique o surja del contexto algo diferente. Dicho patrón de exposición es factible en vista de que, por las razones históricas aludidas, el contenido de los preceptos relevantes es idéntico. No obstante, debido a que la numeración de las disposiciones es divergente, en cada nota al calce se indicará el número de artículo correspondiente a cada Código Civil.

⁴ Nos referimos a la Ley de la Oficina del Oficial de Construcción, Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada, 17 L.P.R.A. §§ 501-519 (2013) (en adelante Ley del Oficial de Construcción).

⁵ Véase, por ejemplo, lo sucedido en *Almonte v. Servicios y Obras del Caribe*, 165 D.P.R. 664 (2005) (Sentencia) (Fiol Matta, J., concurrente). Esta decisión es objeto de análisis detallado en una sección posterior de este escrito.

construcción es la conocidísima ‘norma de responsabilidad decenal’, que establece lo siguiente:

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 dirigiere, 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 del indemnización durará quince (15) años.⁶

Como puede colegirse del tenor literal de la disposición citada, un presupuesto para su aplicación es que un vicio o defecto de construcción ostente la gravedad suficiente para que pueda considerarse que ha causado, o que causará, la ruina de una construcción o edificación. La regulación específica del contrato de obra en el Código Civil, que es donde ubica la norma de responsabilidad decenal, carece de una norma específica correlativa que regule las consecuencias de la existencia de vicios de construcción que no ostenten la gravedad suficientes para ser calificados como ruinógenos.⁷ A la omisión de una regulación especial para esta situación de hechos es a lo que la doctrina se ha referido como una laguna en el régimen del contrato de obra.

Ante el silencio del Código sobre este particular, la doctrina española propuso varias soluciones que han tenido un respaldo doctrinal y jurisprudencial diverso: que la recepción sin reservas de la obra terminada libera al contratista de responsabilidad, excepto en el supuesto de los vicios ruinógenos contemplado por la norma de responsabilidad decenal; interpretar extensivamente la norma de responsabilidad decenal de manera que resulten subsumidos en ese precepto la mayor cantidad posible de vicios edificatorios; sancionar la existencia de vicios no ruinógenos conforme al régimen general del incumplimiento de las obligaciones; aplicar analógicamente al contrato de obra las normas del saneamiento por vicios ocultos provenientes

⁶ Art. 1591 Código Civil español; Art. 1483 Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. § 4124 (2013). A la norma que emana del precepto citado se le denomina comúnmente “responsabilidad decenal”, si bien en puridad tal calificativo solamente describe adecuadamente el plazo establecido en el primer párrafo de la disposición. Juan Herrera Catena, *Responsabilidades en la construcción* vol. I, 1-2 n.2 (1ra ed., enriquecida con apéndice de jurisprudencia, Gráficas del Sur 1983).

⁷ Jesús Estruch Estruch, *Las responsabilidades en la construcción* 399 (4ta ed., Thomson Reuters 2011); José Luis Lacruz Berdejo *et al.*, *Elementos de Derecho Civil: Derecho de Obligaciones* t. II, vol. 2, 187-189 (Francisco Rivero Hernández revisión y puesta al día, 4ta ed., Editorial Dykinson 2009); Antonio Cabanillas Sánchez, *Ejecución defectuosa de la obra inmobiliaria*, 33 Anuario de Derecho Civil 194, 206-08 (1980) [en adelante Cabanillas Sánchez, *Ejecución defectuosa*]; Antonio García Conesa, *Derecho de la Construcción* 65 (Bosch 1996); Díez-Picazo y Ponce de León, *supra* n. 2, pág. 7 (2000). Véase además STS de 29 de enero de 1991 (RJ 1991/345).

del régimen del contrato de compraventa; o aplicar al proceso de recepción las normas del error *in substantia*.⁸ A continuación discutiremos las últimas tres teorías mencionadas las cuales son, respectivamente: las que han obtenido mayor respaldo doctrinal y jurisprudencial en España; y las que, por las características particulares del ordenamiento jurídico puertorriqueño, tendrían las mayores posibilidades de respaldo y aceptación en Puerto Rico.⁹

B. Respuesta doctrinal y jurisprudencial en España

1. Aplicación del régimen general del incumplimiento contractual

Una de las soluciones que han adoptado la doctrina y la jurisprudencia española, para solucionar la laguna discutida, consiste en sancionar la existencia de vicios no ruinógenos en sede del contrato de obra mediante la aplicación del régimen general del incumplimiento de las obligaciones.¹⁰ Esta teoría tiene a su favor la coherencia que guarda con la estructura del Código Civil; toda vez que el régimen peculiar al contrato de obra no establece una solución expresa a la situación, el razonamiento que parece más lógico, en sentido estructural, es reconducir la solución hacia el régimen general.¹¹ Coincidentemente, esta teoría es una de las que más respaldo ha tenido por parte de la doctrina y la jurisprudencia:

⁸ Para la discusión en conjunto de las diversas teorías indicadas véase, por ejemplo, Pedro Juan Cabán Vales, *La responsabilidad civil por vicios de la construcción en España y Puerto Rico* 203-211 (Editorial Dykinson 2013); Estruch Estruch, *supra* n. 7, págs. 398-406; Cabanillas Sánchez, *supra* n. 7, págs. 204-208; Lacruz Berdejo et al., *supra* n. 7, págs. 187-189; Juan Cadarso Palau, *Riesgo y responsabilidad en el contrato de obra* 71-74 (1996) (manuscrito en poder del autor) (Publicado en *Contrato de servicios y de obra: proyectos de ley y ponencias sobre la reforma del Código Civil en materia de contratos de servicio y de obra* (José González García coordinador, Universidad de Jaén 1996) [en adelante Cadarso Palau, *Riesgo y responsabilidad*]. Véase además STS de 29 de enero de 1991 (RJ 1991/345).

⁹ La interpretación extensiva de la norma de responsabilidad decenal es, *de facto*, una de las formas en que, con frecuencia mayor, la jurisprudencia resuelve casos en que la existencia de vicios ruinógenos resulta dudosa por falta de la gravedad necesaria. Cadarso Palau, *Riesgo y responsabilidad*, *supra* n. 8, págs. 72-73. Sin embargo, a nivel técnico, esas decisiones se articulan en la interpretación amplia del concepto ruina, sin adoptar una teoría jurídica que tenga el efecto de eliminar completamente la laguna jurídica de la que venimos hablando. Debido a lo anterior, la discusión pormenorizada de ese tema queda fuera de los contornos del presente trabajo.

¹⁰ Arts. 1091, 1098, 1101, 1124 Código Civil español; Arts. 1044, 1051, 1054, 1077 Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. §§ 2994, 3013, 3018, 3052 (2013).

¹¹ Manresa expresa esta idea de la siguiente forma:

Este supuesto ha debido preverse en la Ley, porque no previéndose y estando fundada en principios de justicia la responsabilidad del arrendador, surge la cuestión del plazo dentro del cual deberá el arrendatario interponer su acción, *cuestión que no hay más remedio que resolver; dentro del Código*, como la resuelven los Sres. Martínez Angel y Oyuelos, esto es, estimando que se trata de una acción personal que, con sujeción al Artículo 1964, se extingue a los quince años.

José María Manresa y Navarro, *Comentarios al Código Civil* t. X, vol. 2, 753 (6ta ed., Reus 1969) (Énfasis suplido).

[E]n el campo del contrato de obra y con referencia al caso de ejecución defectuosa por no ajustada a la pericia profesional exigible, es claro que tal hipótesis, no prevista en la parca regulación del C. Civ. para evento distinto del aludido en el art. 1591, determinará la consiguiente responsabilidad del contratista con relación al comitente o su sucesor a título universal o particular, obligada como efecto de ese cumplimiento irregular o inexacto, *derecho al resarcimiento que se actuará bien mediante la reparación innatural si así es postulada, realizando las obras de corrección necesarias, incluso a costa del contratista (arts. 1091 y 1098 del C. Civ.), bien a través del cumplimiento por equivalencia (art. 1101), siempre, claro está, que los vicios de la obra no revistan tal grado de imperfección que por hacerla impropia para satisfacer el interés del dueño permita el ejercicio de la acción resolutoria con arreglo al art. 1124, soluciones las aludidas que viene autorizadas por los principios generales de la responsabilidad contractual de correcta aplicación al tema, dada la carencia de preceptos concretos que contienen los modernos ordenamientos foráneos.*¹²

Las críticas a la adopción de esta solución, que como indicamos es la mayoritaria en España, se han enfocado particularmente en la duración del plazo de prescripción que sería aplicable a la acción. Las acciones dimanantes del régimen general del incumplimiento de las obligaciones tienen un término de prescripción de quince años.¹³ Algunos autores consideran, con razón, que ese período es excesivamente largo para sancionar vicios que no causan la ruina y debido a lo anterior critican la adopción de esta solución:

La aplicación de estos principios generales de la responsabilidad contractual conduce a una solución cuyas consecuencias cabe calificar de inadmisibles. El régimen de responsabilidad a que queda sometido el contratista lleva implícita una acción cuyo plazo de prescripción es de quince años, contados a partir de la aparición de los vicios. En cambio, el ejercicio de la acción del art. 1.591, en el supuesto de vicios que lleven aparejada la ruina de los edificios, exige que ese vicio quede de manifiesto dentro de un plazo de

¹² STS de 3 de octubre de 1979 (RJ 1979/3236) (Énfasis suplido). Los artículos del Código Civil español mencionados en el fragmento citado se corresponden, siguiendo el mismo orden en que los refiere la Sentencia del Tribunal Supremo español, con los artículos 1483, 1044, 1051, 1054 y 1077 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. §§ 4124, 2994, 3011, 3052 (2013). Véase además, e.g., STS de 2 de diciembre de 1994 (RJ 1994/9394); STS de 17 de julio de 1987 (RJ 1987/5805). En la doctrina, véase, por ejemplo, Cadarso Palau, *supra* n. 8, págs. 72-74; Estruch Estruch, *supra* n. 7, págs. 401-404; García Conesa, *supra* n. 7, pág. 512; Cabanillas Sánchez, *supra* n. 7, pág. 213; Pablo Salvador Coderch, *Art. 1588-Art. 1600, en Comentario del Código Civil* vol. 2, 1192 (Cándido Paz-Ares Rodríguez et al. directores, Ministerio de Justicia, Centro de Publicaciones 1993); Manresa y Navarro, *supra* n. 11, pág. 753.

¹³ Art. 1964 Código Civil español; Art. 1864 Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. § 5294 (2013).

garantía de diez años, que comenzará a contar a partir del momento de la aceptación. Por tanto, en el supuesto improbable, aunque posible, de que se descubriera un vicio de cualquier tipo en una cosa mueble, o no, causante de ruina en un inmueble transcurridos diez años desde la aceptación de la obra, el comitente gozaría de una protección de la que carecería si fuera propietario de una obra inmobiliaria incurso en responsabilidad decenal.

Las particulares características y el entorno en que se desenvuelve el contrato de obra hacen, pues, que *la aplicación de esos repetidos principios generales de la responsabilidad contractual resulte, a todas luces, inapropiada a las exigencias y sobre todo a las necesidades prácticas de este contrato.*¹⁴

Conforme a lo anterior, ante la mera probabilidad de un escenario contradictorio en que vicios de menor envergadura en una obra de construcción, y de cualquier tipo en una cosa mueble, pudieran gozar de mayor protección que la ocurrencia de vicios ruinógenos en una construcción, no debe aplicarse el régimen general de las obligaciones para tratar esta cuestión. El hecho de que la aplicación del régimen general produzca resultados como ese, demuestra tanto la existencia de la laguna discutida en el régimen particular del contrato de obra, como la necesidad de que este asunto se atienda específicamente en la norma codificada.

En contra de las críticas anteriores, los promotores de la aplicación del régimen general a esta situación han expresado, en primer lugar, que a pesar de la longitud del término de prescripción, el demandante en ese tipo de acción no ostentaría diversas ventajas que le acompañarían en una acción decenal; tal sería el caso de la presunción de responsabilidad de los técnicos intervinientes una vez probada la ruina de la edificación.¹⁵ Conforme a esta visión, habida cuenta de los años que podrían haber transcurrido desde la ejecución de la obra hasta la demanda, y de la menor gravedad de los vicios, en esta acción el demandante tendría que demostrar el incumplimiento de alguno de los técnicos con sus obligaciones sin poder descansar en una presunción de responsabilidad para probar su reclamación.

En segundo lugar, se argumenta que el *dies a quo* del plazo de quince años aplicable en el régimen general del incumplimiento de las obligaciones debe fijarse en el momento de la recepción de la obra, esto es, cuando se consuma el contrato, no en el momento en que ocurren los daños. El efecto neto de esta solución sería el siguiente: por un lado, en la acción decenal existiría un término de diez años, contado desde la recepción, para que surjan los vicios ruinógenos, y un término de prescripción de quince años desde el momento en que surjan los vicios para presentar la acción correspondiente; por otro lado, para las acciones por vicios no ruinógenos,

¹⁴ José Ignacio Rubio San Román, *La Responsabilidad civil en la construcción* 140-141 (Énfasis suplido).

¹⁵ Cabanillas Sánchez, *supra* n. 7, pág. 212; Estruch Estruch, *supra* n. 7, pág. 403.

dimanantes del régimen general del incumplimiento de las obligaciones, habría un término de quince años, contado desde el momento de la recepción, para presentar la acción.¹⁶

Nosotros opinamos que ninguno de los dos argumentos supera el peso de las objeciones que se han opuesto a esta solución. En lo relativo a la ausencia de presunción de responsabilidad en la acción propuesta, ese argumento no cambia el hecho de que una persona que tiene una estructura arruinada pudiera tener las puertas de los tribunales cerradas, mientras otra persona, con defectos sensiblemente menores en su propiedad, tendría la posibilidad de obtener resarcimiento. Este resultado sería anómalo, por su falta de coherencia, y por ello no debería ser tolerado.

En cuanto al segundo argumento, relacionado con el *dies a quo* de la acción dimanante del régimen general, opinamos que la distinción que postula no mitiga suficientemente la incongruencia ya apuntada entre la acción decenal y la dimanante del régimen general por vicios no ruinógenos. Obsérvese que con independencia del momento en que se fije el *dies a quo*, de cualquier manera podría darse la situación incongruente de que una persona con una edificación arruinada no tenga un remedio en derecho, mientras otra con una edificación que sufre defectos no ruinógenos tendría la posibilidad de presentar una acción ante los tribunales.

2. Aplicación analógica de las normas sobre vicios ocultos en la compraventa

La próxima teoría postulada para suplir un régimen jurídico a los vicios no ruinógenos en el contrato de obra, plantea aplicar analógicamente las normas del contrato de compraventa, en particular las de la acción por vicios ocultos.¹⁷ Esta solución ha sido criticada tanto por su falta de coherencia con la estructura del Código Civil, como porque desemboca en resultados absurdos.

En cuanto al primer aspecto, la acción de saneamiento por vicios ocultos, acciones redhibitoria, estimatoria o *quantum minoris*, es una institución de la regulación especial del contrato de compraventa, no del contrato de obra, que son dos tipos contractuales que el Código Civil regula de forma separada y con regímenes distintos.¹⁸ Frente a esta objeción, se ha argumentado que el propio Código tiene una norma de remisión

¹⁶ Estruch Estruch, *supra* n. 7, pág. 403.

¹⁷ Arts. 1484-1490 Código Civil español; Arts. 1373-1378, 1379 Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. §§ 3841-3846, 3847 (2013). Véase además Ignacio Nart, *Contrato de obra y empresa*, 35 Revista de Derecho Privado 814, 823 (1951); Jaime Santos Briz, *El contrato de obra y su problemática jurídica*, 56 Revista de Derecho Privado 379, 392 (1972); Lacruz Berdejo et al., *supra* n. 7, pág. 188.

¹⁸ Véase Arts. 1445-1537, 1588-1600 Código Civil español; Arts. 1334-1427, 1480-1492 Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. §§ 3741-3961, 4121-4133 (2013). Las disposiciones citadas están ordenadas conforme a la siguiente estructura: Libro IV (“De las obligaciones y contratos”), Título IV (“Del contrato de compra y venta”), Título VI (“Del contrato de arrendamiento”), Capítulo I (Disposiciones generales), Capítulo II (“De los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas”); Capítulo III (“Del arrendamiento de obras y servicios”), Sección Segunda (“De las obras por ajuste o precio alzado”) del Código Civil.

expresa mediante la cual decreta la aplicación de normativa sobre saneamiento por vicios ocultos a la regulación del contrato de arrendamiento de fincas rústicas y urbanas.¹⁹ Según ese razonamiento, toda vez que conforme a la sistemática del Código el contrato de obra es un tipo de arrendamiento, si bien uno distinto al arrendamiento de cosa, debería aplicarse analógicamente la remisión indicada.

La dificultad con este argumento es que la remisión en el Código Civil se hace *exclusivamente* para el contrato de arrendamiento de cosa, como demuestra su ubicación en sede de esa subespecie del contrato de arrendamiento. Esta circunstancia constituye un poderoso argumento adicional en contra de la adopción analógica de la acción de saneamiento por vicios ocultos en sede del contrato de obra. Si el legislador tuvo la previsión de extender esa acción al régimen del contrato de arrendamiento de cosa, insertando la remisión precisamente en una sección que *versa exclusivamente* sobre la regulación de ese contrato, habría hecho exactamente lo mismo con el contrato de obra si ese hubiera sido su deseo.²⁰ De hecho, el legislador podría haber extendido ese régimen a todas las especies del contrato de arrendamiento simplemente insertando la remisión en el capítulo relacionado con las disposiciones generales del contrato de arrendamiento.

A pesar de que ese razonamiento a nuestro juicio dispone completamente del argumento, valga añadir que la doctrina ha hecho notar reiteradamente que la aplicación analógica de la acción de saneamiento de vicios ocultos, por su corto término de seis meses, no resulta apropiada para casos de vicios de construcción. El fundamento de esta objeción radica en que por la naturaleza de las obras de construcción, resulta común que los vicios en su ejecución no se manifiesten sino hasta pasado un tiempo que usualmente es mayor de seis meses desde finalizada la obra. Partiendo de esa premisa, en muchos casos la aplicación analógica de la acción por vicios ocultos tendría el efecto de dejar al dueño de la construcción defectuosa sin una causa de acción, incluso antes de que haya tenido la posibilidad de ejercerla. Esta circunstancia es demostrativa de que la acción de vicios ocultos no está diseñada para tutelar los derechos dimanantes del contrato de obra y que por ende no resulta apropiado el recurso a la analogía para aplicar dicha acción.

En concordancia con los razonamientos expuestos, la jurisprudencia española se ha mostrado contraria a la aplicación analógica de la acción de saneamiento por vicios ocultos en la compraventa, a casos de vicios de construcción en que el contrato que une a las partes es el de obra, no el de compraventa.²¹

¹⁹ Art. 1553 Código Civil español; Art. 1443 Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. § 4038 (2013).

²⁰ Cabanillas Sánchez, *supra* n. 7, pág. 209.

²¹ STS de 23 abril de 1999 (RJ 1999/2591); STS de 10 de octubre de 1994 (RJ 1994/7474); STS de 30 de noviembre de 1993 (RJ 1993/9186). En este mismo sentido véase, *e.g.*, Cadarso Palau, *supra* n. 8, págs. 72-74; Estruch Estruch, *supra* n. 7, págs. 400-403.

3. Aplicación de la teoría del error *in substantia*

Otra teoría que ha sido defendida para tratar de aclarar el panorama en cuanto al régimen aplicable a los vicios no ruinógenos en el contrato de obra, propone aplicar las normas sobre el error *in substantia*, o en las cualidades de la cosa, al acto de recepción de la obra.²² Conforme a esta teoría, si tras la recepción definitiva se manifiestan vicios de este tipo, la recepción debe ser anulada por entenderse que respondió a un error del comitente sobre las cualidades de la obra. El plazo para presentar esta acción sería de cuatro años contados desde el momento de la consumación del contrato de obra, equivalente al momento de la recepción.²³ Anulado el proceso de recepción, la posición jurídica de las partes sería análoga a la que existiría en los momentos previos al de la recepción anulada; un contrato de obra perfecto, pero incumplido. Ello así, el

²² Sobre esta teoría véase Estruch Estruch, *supra* n. 7, págs. 406-407; Cabanillas Sánchez, *supra* n. 7, pág. 208. Véase además Lacruz Berdejo et al., *supra* n. 7, pág. 188; Rubio San Román, *supra* n. 14, pág. 141; Herrera Catena vol. I, *supra* n. 6, pág. 135; Javier Fernández Costales, *El contrato del arquitecto en la edificación* 205-206 (Edersa 1977).

²³ Art. 1301 Código Civil español; Art. 1253 Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. § 3512 (2013). Si el término de cuatro años para pedir la anulación del contrato es de prescripción o de caducidad es una cuestión debatida que no ha sido tratada de manera consistente ni por la jurisprudencia española, ni por la puertorriqueña. En cuanto al tratamiento en la jurisprudencia española véase, por ejemplo, STS de 9 mayo de 2007 (RJ 2007/3439) (concluyendo que el término es de prescripción); STS de 1 de febrero de 2002 (RJ 2002/1586) (reconociendo la existencia de dos líneas jurisprudenciales contradictorias); STS de 27 de febrero de 1997 (RJ 1997/1332) (indicando que el término es de caducidad); STS de 27 de marzo de 1989 (RJ 1989/2201) (indicando que plazo es de caducidad). Véase además José Luis Seoane Spiegelberg, *Tratamiento jurisprudencial de la nulidad y anulabilidad del contrato de compraventa y análisis de su problemática procesal* 2283 (Aranzadi Civil 2005). Valga resaltar que los autores españoles que se pronuncian a favor de la aplicación de la teoría del error al acto de recepción de la obra parten de la premisa de que el plazo de cuatro años para pedir la anulación es de caducidad. Rubio San Román, *supra* n. 14, pág. 141; Herrera Catena vol. I, *supra* n. 6, pág. 141. En Puerto Rico, el Tribunal Supremo se ha referido a ese plazo en varias ocasiones como si fuera de prescripción, aunque sin resolverlo o pautarlo como una norma, ya que no ha resultado necesario para dictar un fallo. Véase, e.g., *Gil v. Marini*, 167 D.P.R. 553, 561, 577 (2006); *Colón v. Promo Motor Imports, Inc.*, 144 D.P.R. 659, 668 (1997); *García López v. Méndez García*, 102 D.P.R. 383, 393 (1974); *Rivera v. Sucn. Díaz Luzunaris*, 70 D.P.R. 181, 187 (1949); *Girod Lube v. Ortiz Rolón*, 94 D.P.R. 406, 415 (1967). Véase además Margarita García Cárdenas, *Derecho de Obligaciones y Contratos* 488-489 (MJ Editores 2013). No obstante, como ha puntualizado García Cárdenas, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en contradicción con sus demás expresiones, las cuales abarcan un período que va desde 1967 a 2006, se refirió al plazo en cuestión como uno de caducidad en *Almodovar v. Mendez Román*, 125 D.P.R. 218, 258 (1990). García Cárdenas, *supra*, pág. 489. Valga resaltar que, también en este último caso, las expresiones del Tribunal Supremo constituyen óbiter dictum. El Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico, foro que ha reconocido la ausencia de una norma clara sobre este particular en nuestro ordenamiento jurídico, también ha emitido sentencias contradictorias, si bien son más numerosas aquellas en que se caracteriza el plazo como uno de prescripción. Véase, e.g., *Pérez Soto v. Cantera Pérez, Inc.*, KLAN201100180 (Sentencia de 15 de julio de 2011), 2011 WL 4017969 (concluyendo que el término es de prescripción, aunque reconociendo la ausencia de una norma clara al respecto); *Vera Sánchez v. Triple-S*, KLAN201101369 (Sentencia de 27 de enero de 2012), 2012 WL 683108 (resolviendo que el plazo es de caducidad).

comitente tendría entonces todas las acciones dimanantes del régimen general de la responsabilidad contractual. En cuanto a los fundamentos técnicos de esta postura, la doctrina ha señalado que los vicios no ruinógenos pueden ser subsumidos dentro de la definición del error *in substantia*, siempre que tengan la entidad para ser enmarcados dentro de los supuestos de la doctrina del error como vicio del consentimiento, esto es, que recaigan “sobre la sustancia de la cosa que fuere objeto del contrato, o sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubiesen dado motivo a celebrarlo”.²⁴

Esta teoría ha sido criticada señalando, entre otras cosas, que no puede afirmarse que el comitente, al aceptar la obra con un defecto de construcción que se manifiesta luego, tenga su consentimiento viciado, sino que simplemente ignora que el contratista ha ejecutado defectuosamente su prestación. A esto se ha contestado que, precisamente, en esa ignorancia es que radica el error del comitente.²⁵ En cuanto al efecto que tendría la adopción de esta solución, según indicamos, implicaría que el comitente tendría un término de cuatro años, contado a partir del momento de la recepción de la obra, para presentar su acción. Esto tendría la virtud de acortar significativamente el término de quince años que conllevaría la aplicación del régimen general del incumplimiento de las obligaciones.

Aparte de lo anterior, esta teoría no tiene los defectos, discutidos previamente, de aquella que postula la aplicación analógica en el contrato de obra de la acción de vicios ocultos perteneciente al régimen del contrato de compraventa: la anulación de un contrato por error es una institución perteneciente al régimen general de las obligaciones, no a un régimen extraño al del contrato de obra, como ocurre con la acción de vicios ocultos; en atención al tiempo que suelen tardar en manifestarse los vicios de construcción, el plazo de cuatro años resulta más apropiado que el de seis meses ya que éste último, por su brevedad, puede provocar que la acción resulte prácticamente inoperante.

Obsérvese que el efecto neto de la adopción de esta vía, “un tanto ingeniosa e intermedia”,²⁶ dejaría un cuadro de acciones en el contrato de obra consistentes en un término de cuatro años para vicios menores y uno de diez años para el surgimiento de los vicios de construcción ruinógenos. Este equilibrio en la duración de los plazos se

²⁴ Art. 1266 Código Civil español; Art. 1218 Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. § 3405 (2013). Se ha indicado inclusive que si se compara la definición del error *in substantia* con el lenguaje establecido en el articulado sobre vicios ocultos en el contrato de compraventa, se verá que los defectos que pueden subsumirse en una y otra categoría serán similares, “a excepción de los de gravedad máxima, los que hagan la obra impropia para el uso a que se la destina, que habrían de contemplarse como vicios ruinógenos, cayendo fuera del tema que ahora nos ocupa y estando sujetos a la responsabilidad decenal, toda vez que el concepto de ruina incluye la que podríamos denominar ‘ruina funcional’: obra impropia para su destino”. Rubio San Román, *supra* n. 14, págs. 141, 143.

²⁵ Rubio San Román, *supra* n. 14, pág. 142. Para la discusión conjunta de los a favor y en contra de esta postura, véase por ejemplo, Estruch Estruch, *supra* n. 7, págs. 404-405.

²⁶ STS de 29 de enero de 1991 (RJ 1991/345). Véase además Rubio San Román, *supra* n. 14, pág. 142.

acerca bastante a lo propuesto en algunos proyectos de reforma al Código Civil,²⁷ y a también a la solución legislativa adoptada en España en el año 2000 con la Ley de Ordenación de la Edificación.²⁸

C. Propuesta de respuesta jurisprudencial en Puerto Rico

En principio, todas las consideraciones discutidas hasta aquí aplican en el ordenamiento jurídico puertorriqueño igual que en el español dada la sinonimia de las disposiciones del Código Civil. Sin embargo, en Puerto Rico existen factores de procedencia legislativa y condicionantes de carácter jurisprudencial que dotan la discusión del problema planteado de una sustantividad particular.

En el ámbito legislativo, en Puerto Rico las consecuencias civiles por la existencia de vicios o defectos de construcción está sancionada, aparte de por las normas del Código Civil, por las disposiciones de la Ley del Oficial de Construcción. Esa última legislación establece, entre otras cosas, una norma de responsabilidad civil por vicios no ruinógenos en contra de urbanizadores y constructores de viviendas.²⁹ Con el establecimiento de esa acción, la Ley del Oficial de la Construcción ha provisto sanción jurídico-civil para algunas situaciones que de otra manera no tendrían un régimen específico señalado en ley, ante la laguna en el régimen del contrato de obra del Código Civil. A pesar de lo anterior, todavía resulta imperativo precisar el régimen aplicable a los vicios no ruinógenos en régimen del contrato de obra, y de esa manera suplir esa laguna en el Código Civil. Esto se debe a dos razones principales.

En primer lugar, la Ley del Oficial de Construcción no desplaza las disposiciones del Código Civil, que siguen en vigor. Esto surge del propio texto de esa ley especial, cuyo artículo 17 establece: “Nada de lo aquí dispuesto se interpretará como una restricción o limitación al derecho que por el Código Civil de Puerto Rico, o por cualquier otra ley se conceda en los casos de reclamaciones cubiertas por este

²⁷ Véase Cabán Vales, *supra* n. 8, págs. 146-151, 237-241, 277-312 (texto y comentario de varios proyectos de reforma del Código Civil). En términos generales, los plazos de responsabilidad en esos proyectos fluctúan entre los tres y los diez años, dependiendo de la gravedad de los daños que cause el vicio en cuestión. *Id.* Véase además Rubio San Román, *supra* n. 14, págs. 276-283.

²⁸ En la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) se establecen tres plazos de garantía que varían en atención a la gravedad del daño que provoca el vicio o defecto de que se trate: un año por vicios o defectos que afecten elementos de terminación o acabado; tres años por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad; y diez años por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. Art. 17(1) LOE. A partir del surgimiento de los daños en esos elementos empieza a transcurrir un plazo de prescripción de dos años para la presentación de la acción correspondiente en los tribunales. Art. 18(1) LOE.

²⁹ Véase Art. 9(e) Ley del Oficial de Construcción, 17 L.P.R.A. § 509(e) (2013) (estableciendo, en lo pertinente, que incurrirá en una práctica indeseable en el negocio de la construcción todo urbanizador o constructor que “deje de corregir un defecto de construcción en una vivienda”).

capítulo”.³⁰ Consecuentemente, incluso tras la vigencia de la Ley del Oficial de Construcción, resulta necesario esclarecer el significado de las disposiciones del Código Civil para poder determinar el cuadro completo de acciones que los consumidores tienen a su disposición en casos de vicios de construcción.

En segundo lugar, la Ley del Oficial de Construcción no ha solucionado o suplido la deficiencia mencionada en el régimen del contrato de obra. Esto se debe a que la Ley del Oficial de Construcción solamente sanciona los vicios o defectos de construcción que surjan en edificaciones que sean dedicadas a *viviendas que hayan sido objeto de una escritura de compraventa o a un contrato de opción de compraventa*.³¹ Consecuentemente, esta ley no establece régimen alguno para las relaciones jurídicas dimanantes del contrato de obra.

De hecho, la Ley del Oficial de Construcción ni siquiera abarca todo el espectro de posibilidades del contrato de compraventa puesto que sus disposiciones aplican solamente a edificaciones que se vayan a destinar a vivienda, y no aplica a otro tipo de construcciones. Más aún, el esquema jurídico de la Ley del Oficial de Construcción limita su ámbito de aplicación subjetivo a urbanizadores y constructores, lo cual determina que la responsabilidad civil de otros agentes que intervienen en la construcción, como lo son arquitectos, ingenieros y otros, tenga que ser juzgada conforme a las normas del Código Civil. Estas circunstancias, sumadas a la de que todavía no se haya especificado, bien por reforma legislativa o por vía jurisprudencial, un régimen para los vicios no ruinógenos en el contrato de obra, provoca que todavía esa laguna jurídica perdure, a más de ciento veinte años de la entrada en vigor del Código Civil en Puerto Rico.

Las consecuencias indeseables de este estado de cosas se producen cuando un comitente pacta un contrato de obra y posteriormente, luego de ejecutada y recibida la construcción, en la obra se revelan vicios edificatorios que no ostentan la gravedad suficiente para ser considerados ruinógenos. En esta situación el dueño de la obra no tendrá a su disposición la acción decenal toda vez que esta requiere, por los términos literales de la disposición aplicable, que la construcción esté arruinada o amenazada de ruina por causa del vicio. El comitente tampoco tendrá a su disposición las acciones dimanantes de la Ley del Oficial de Construcción toda vez que el contrato que pactó con el contratista es uno de obra, no de compraventa ni de opción de compraventa, que son los tipos contractuales regulados en esa legislación. Por razones similares, el dueño de la obra tampoco podrá recurrir a la acción de saneamiento por vicios ocultos, que es una institución del régimen del contrato de compraventa en el Código Civil.

³⁰ Art. 17 Ley del Oficial de Construcción, 17 L.P.R.A. § 517 (2013).

³¹ Este hecho viene demostrado por dos circunstancias: primero, porque sus disposiciones se refieren exclusivamente a los contratos de compraventa y opción de compraventa, sin que se refieran en ningún momento al contrato de obra; y segundo porque al definir el ámbito de aplicación de la ley el legislador estableció que las acciones para exigir la corrección de los defectos de construcción sancionados por esa Ley “caducan por el transcurso de dos años a partir del otorgamiento de las *escrituras de compraventa*”. Art. 11 Ley del Oficial de Construcción, 17 L.P.R.A. § 511 (2013) (Énfasis suplido). Este plazo de dos años, como sugiere el propio texto de la Ley, es de caducidad. *Muñoz v. Ten General*, 167 D.P.R. 297 (2006).

Esta posición del comitente se tornará más débil todavía si el técnico responsable del surgimiento del vicio no es un constructor o desarrollador, ya que el texto de la Ley del Oficial de Construcción solo contempla a esos dos sujetos como los responsables de reparar los vicios. En suma, en el estado actual de la exégesis del Derecho puertorriqueño, un comitente en esta situación no ostentaría remedio alguno a pesar de haber sufrido un perjuicio derivado de la ejecución defectuosa de una construcción.

Tales consecuencias perniciosas, causadas por la persistencia de la laguna jurídica discutida, son ilustradas perfectamente por los hechos y la disposición final del caso *Almonte v. Servicios y Obras del Caribe*, resuelto mediante Sentencia de empate por el Tribunal Supremo de Puerto Rico.³² En ese caso el querellante-peticionario compró un apartamento y pactó con el desarrollador la realización de unas obras dirigidas a alterar el diseño interior original. El propósito era que el desarrollador le entregara el apartamento sin divisiones interiores, para poder rediseñar el interior a su gusto.³³

El comprador contrató por su cuenta una firma de arquitectos para que diseñara los planos y supervisara la ejecución de las obras. Esa firma subcontrató, para la realización de los planos, al ingeniero que había diseñado el sistema de aire acondicionado de todo el edificio. Luego de que el ingeniero concluyó esa labor, los planos fueron modificados por la firma de arquitectos que contrató el dueño.³⁴

La construcción se llevó a cabo en dos etapas principales. La primera etapa conllevó la remoción de las divisiones interiores, tal cual pactaron desarrollador y comprador. Esto requirió, entre otras cosas, la realización de los trabajos de plomería, electricidad y demolición necesarios para permitir los cambios en los interiores del apartamento, según diseñados por la firma de arquitectos contratada por el comprador. En esa etapa también se instaló parte de un sistema de aire acondicionado seleccionado por el comprador. Los trabajos correspondientes a esa primera etapa los ejecutó una compañía de construcción que fue subcontratada por el desarrollador.³⁵

³² *Almonte v. Servicios y Obras del Caribe*, 165 D.P.R. 664 (2005) (Sentencia) (Fiol Matta J., concurrente). Valga señalar que ese caso tardó un total de quince años y diez meses en ser resuelto por el Departamento de Asuntos del Consumidor y los foros apelativos revisores. Francisco J. Rodríguez Bernier, *Estudio empírico sobre el Derecho Administrativo en Puerto Rico*, 77 Rev. Jurídica U.P.R. 1269, 1279, 1283 (2011). Ese tiempo se desglosa en ocho años y cuatro meses en la agencia administrativa, cinco años en el Tribunal Supremo e inferimos que el tiempo remanente en el Tribunal de Apelaciones. *Id.* pág. 1283. Esto hizo que la controversia de *Almonte* fuera la controversia originada en un foro administrativo y sometida a revisión judicial que más tiempo tardó en resolverse en Puerto Rico, entre los términos judiciales 2001-2002 a 2006-2007. *Id.* pág. 1279. Se ha planteado la posibilidad de que la dilación en la resolución de este caso, al menos en el Tribunal Supremo, estuviera motivada por la divergencia que causó entre los jueces de ese foro, al punto de que la Sentencia emitida fue una de empate por encontrarse el tribunal igualmente dividido. *Id.* pág. 1283. A esto habría que añadir, siempre como hipótesis, que una de las causas posibles para la dilación fue la ausencia de una respuesta clara al problema planteado en nuestro ordenamiento jurídico, y el desconocimiento de la laguna jurídica analizada en el presente escrito.

³³ *Almonte*, 165 D.P.R. pág. 666 (Fiol Matta, J., concurrente).

³⁴ *Id.* págs. 666, 670.

³⁵ *Id.* págs. 666-667.

La segunda etapa de la obra fue ejecutada por un nuevo constructor que *contrató el comprador o dueño*. La ejecución fue supervisada por un nuevo arquitecto, *también contratado por el dueño*, quien reemplazó a la firma de arquitectos que este contrató originalmente. El nuevo contratista culminó los trabajos, entre los que se encontraba finalizar la instalación del sistema de aire acondicionado, y el dueño-comitente pagó todos los trabajos según estos fueron aprobados por su arquitecto.³⁶

Una vez en posesión del apartamento, el dueño notó problemas de filtración a través de las ventanas del área de la sala y del estudio. Percibió también humedad en pisos y paredes, producto de la condensación del sistema de aire acondicionado, lo cual afectó la pintura del apartamento.³⁷

A raíz de estos sucesos, el dueño presentó una querrela en el Departamento de Asuntos del Consumidor (en adelante DACO) en contra de: el desarrollador; el contratista contratado por el desarrollador; la compañía constructora contratada por él mismo; el dueño de esta última compañía en su carácter personal; y del ingeniero que fue subcontratado por la primera firma de arquitectos para el diseño de los planos. El querellante fundamentó su reclamo en las disposiciones de la Ley del Oficial de Construcción.³⁸

DACO desestimó la querrela. El Tribunal de Apelaciones confirmó esa determinación. Inconforme con lo anterior, el querellante presentó un recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo. Este último foro confirmó las determinaciones del tribunal apelativo y de la agencia administrativa mediante una Sentencia de empate, ya que los jueces que intervinieron en la consideración del recurso estuvieron igualmente divididos.³⁹

En su Voto de Conformidad, la Jueza Fiol Matta expuso que la prueba no demostró que el apartamento tuviera vicios cuando el desarrollador lo entregó al comprador sin divisiones interiores, tal cual fue pactado. Consecuentemente, el comprador advino dueño de la propiedad sin que hubiera defectos de construcción atribuibles ni al desarrollador ni a los constructores que este último contrató, razón por la cual se concluyó que ninguno de ellos incurrió en responsabilidad.⁴⁰

Por el contrario, la Jueza Fiol Matta puntualizó que la evidencia demostró que los vicios de construcción fueron causados por: las alteraciones en los planos de la obra que introdujo *la firma de arquitectos contratada por el dueño*; y la falla en la dirección e inspección de la ejecución de esas modificaciones atribuible al arquitecto encargado

³⁶ *Id.* págs. 667.

³⁷ *Id.*

³⁸ *Id.* págs. 667-668.

³⁹ *Id.* págs. 665, 667-668. El Juez Asociado Rivera Pérez y la Jueza Asociada Fiol Matta estuvieron conformes con esta determinación. El Juez Presidente Hernández Denton y el Juez Asociado Rebollo López disintieron sin opinión escrita. El Juez Asociado Fuster Berlingeri y la Jueza Asociada Rodríguez Rodríguez no intervinieron. La Jueza Asociada Fiol Matta emitió un Voto de Conformidad. *Id.* págs. 665-673.

⁴⁰ *Id.* págs. 670-673.

de supervisar la segunda etapa de la obra, *también contratado por el dueño*.⁴¹ El dueño-comitente no se querelló contra ninguno de los arquitectos.⁴²

En cuanto a la compañía constructora y su dueño, que fueron *contratados* por el querellante, la Jueza Fiol Matta concluyó que ninguno de estos sujetos incurrió en responsabilidad. A igual decisión llegó con respecto al ingeniero que fue subcontratado por la firma de arquitectos para la realización de los planos.⁴³

La Jueza concurrente fundamentó esas conclusiones en que la Ley del Oficial de Construcción no impone responsabilidad por defectos de construcción ni a los ingenieros, ni tampoco a constructores que se encuentren en una situación como la planteada en este caso. Específicamente, indicó que los vocablos ‘urbanizador o constructor’ son definidos en esa ley como: “toda persona que se dedique al negocio de la construcción en calidad de empresario o principal responsable de la promoción, diseño, venta, construcción de obras de urbanización para vivienda, o de la construcción en grande escala de viviendas, bien del tipo individual o multipisos”.⁴⁴ Toda vez que los trabajos efectuados por estos querellados no fueron realizados ni en la capacidad de principal responsable de obras de urbanización, ni tampoco en la de constructor de viviendas a gran escala, concluyó que no cabía imponerles responsabilidad a base de la Ley del Oficial de Construcción.⁴⁵ Además, la Jueza Fiol Matta puntualizó que la evidencia demostró que la alteración de los planos, causa de los defectos de construcción, no podía ser atribuida al ingeniero subcontratado, ya que esos cambios fueron realizados por los arquitectos sin consultarle a él.⁴⁶

A base de las determinaciones anteriores, la Jueza Asociada Fiol Matta estuvo conforme con la Sentencia de empate emitida por el Tribunal Supremo que, como dijimos, confirmó los fallos desestimatorios del Tribunal de Apelaciones y DACO. El efecto neto de las determinaciones anteriores fue que el comitente-querellante quedara sin un remedio legal para resarcirse de los daños que sufrió, a pesar de haberse demostrado que fue la falta de pericia de algunos técnicos que intervinieron en la construcción lo que le causó perjuicios.

El resultado anterior pone de manifiesto tanto las limitaciones del esquema de la Ley del Oficial de Construcción, como la necesidad de que se remedie al fin la laguna en cuanto al régimen jurídico de los vicios no ruinógenos en el contrato de obra. La resolución de esa problemática proveería alternativas para que una persona en una posición análoga a la del comitente en *Almonte* tenga la oportunidad de obtener un remedio a los daños que ha sufrido.

Al analizar esa decisión, es preciso observar que tan pronto se concluyó que el desarrollador había entregado la propiedad sin vicios de construcción, la reclamación

⁴¹ *Id.* págs. 671-673.

⁴² *Id.* pág. 667.

⁴³ *Id.* pág. 670.

⁴⁴ 17 L.P.R.A. § 502(d) (2013); *Almonte*, 165 D.P.R. págs. 669-670.

⁴⁵ *Almonte*, 165 D.P.R. págs. 669-670.

⁴⁶ *Id.* pág. 670.

del querellante bajo la Ley del Oficial de Construcción no podía prosperar. Esto se debe a que, según indicado, esa legislación solamente sanciona los defectos de construcción en el contexto de los contratos de opción de compra y compraventa. En la medida que el desarrollador, y el constructor que trabajó en la construcción por encargo suyo, entregaron una propiedad sin vicios, el contrato de compraventa se consumó sin defectos, esa relación jurídica se extinguió y la Ley del Oficial de Construcción dejó de aplicar.

Los contratos posteriores que el dueño del apartamento perfeccionó no son contratos de compraventa, sino que se trata: por un lado, de un contrato de obra para que el contratista culmine la construcción de un sistema de aire acondicionado y las terminaciones de un apartamento; y, por otra parte, respecto de los arquitectos, de contratos sancionados también bajo el régimen del contrato de obra, por los cuales estos profesionales se comprometieron a diseñar los planos de construcción, a dirigir y supervisar la ejecución de la obra y a inspeccionarla una vez terminada. Obsérvese que la Ley del Oficial de Construcción no aplica a ninguno de esos pactos, ya que se trata de contratos de obra, no de compraventa.⁴⁷ Debido a lo anterior, tales contratos debieron haber sido analizados bajo las normas de obligaciones y contratos del Código Civil, en particular el régimen del contrato de obra, no bajo la Ley del Oficial de Construcción.

Asumiendo, para propósitos de esta discusión, que las obras y los vicios presentes en *Almonte* no pudieran haberse subsumido en el supuesto de hecho de la norma de responsabilidad decenal, aplicable a los vicios ruínógenos, lo procedente habría sido determinar cuál era el régimen jurídico aplicable, en Puerto Rico, para los vicios no ruínógenos en el contrato de obra. Ello habría conllevado que el Tribunal Supremo hubiera: analizado las diversas teorías existentes sobre este asunto; determinado cuál teoría es la que mejor se adapta a las realidades de nuestro ordenamiento jurídico; y aplicado la teoría seleccionada al caso ante su consideración para determinar si el querellante si tenía derecho a un remedio.

Para hacer la última de estas determinaciones, particularmente dilucidar si los arquitectos en cuestión realizaron sus funciones conforme a los requisitos técnicos de

⁴⁷ Se ha sostenido que el contrato de obra y el contrato de compraventa se distinguen en términos generales porque el de obra, como es el caso del contrato de construcción, contiene preponderantemente una *obligación de hacer* algo con el propósito de producir un resultado o una transformación sobre un objeto; el contrato de compraventa, en contraste, conlleva preponderantemente una *obligación de dar*, esto es, de transmitir al comprador la titularidad de una cosa que, usualmente, no precisa de transformaciones o actividades mayores para existir en la forma en que debe ser entregada. Véase *S.M.C. Const. v. Master Concrete*, 143 DPR 221 (1997). Véase además, e.g., Cabán Vales, *supra* n. 8, pág. 56; José Ramón Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: Derecho de Contratos* t. IV, vol. II, 326-327 (Universidad Interamericana de Puerto Rico Facultad de Derecho 1990); García Conesa, *supra* n. 7, págs. 31-39; Miguel Ángel del Arco Torres & Manuel Pons González, *Derecho de la Construcción* 89-95 (5ta ed., Comares 2001); Luis Díez-Picazo & Antonio Gullón, *Sistema de Derecho Civil* vol. 2, 380 (9na ed., Tecnos 2001); José Enrique Gomá Salcedo, *Instituciones de Derecho Civil Común y Foral* t. II, 673 (2da ed., Bosch 2010); Santos Briz, *supra* n. 17, págs. 381-382.

sus respectivas esferas de atribución, el Tribunal debería haberse servido de toda la casuística y la doctrina científica que se ha desarrollado en relación a esos profesionales al amparo de la norma de responsabilidad decenal, así como de otras disposiciones del Libro de Obligaciones y Contratos del Código Civil. Este sería el curso de acción correcto toda vez que la acción aquí discutida dimana del régimen del contrato de obra en el Código Civil, al igual que la acción decenal. Por lo tanto, el análisis en una y otra situación, en cuanto a si los agentes que intervinieron en la construcción cumplieron con la regla de la *lex artis* aplicable a sus profesiones respectivas, sería idéntico en ambos casos.⁴⁸

Tomando en cuenta los hechos que se estimaron probados en *Almonte*, si se hubiera analizado la controversia allí planteada a base del régimen del contrato de obra según descrito, los tribunales habrían tenido que concluir, en primer término, que el origen de los defectos debía atribuirse a: la firma de arquitectos que introdujo las modificaciones en el plano, toda vez que esas modificaciones causaron los defectos de construcción en cuestión;⁴⁹ y al arquitecto que intervino en la segunda etapa, ya que ni advirtió que el diseño en el plano era defectuoso, ni tampoco dirigió e inspeccionó adecuadamente la ejecución de las obras, aunque fue contratado con esos fines, lo cual le habría permitido darse cuenta de las deficiencias.⁵⁰ A pesar de lo anterior, no se habría podido imponer responsabilidad civil a esos profesionales, ya que el comitente no se querelló en contra de ellos.

Ahora bien, el análisis al amparo del régimen del contrato no culminaría aquí. También se habría tenido que analizar si la responsabilidad por los defectos en el plano

⁴⁸ La única diferencia estribaría en que, tratándose de un caso de vicios no ruinógenos, el plazo del que dispondría el querellante o demandante para presentar su acción, y por ende el término por el que el profesional concernido estaría sujeto a responsabilidad, debería ser significativamente menor al plazo de la acción decenal. La extensión de ese término dependerá de la teoría que se adopte en Puerto Rico para determinar el régimen aplicable a los vicios no ruinógenos en el contrato de obra, y así llenar esa laguna jurídica. Discutiremos este asunto más adelante, tras culminar el análisis de las implicaciones de la decisión emitida en *Almonte v. Servicios y Obras del Caribe*.

⁴⁹ Véase *cf. Acevedo Hernández v. Viñas Sorba*, 111 D.P.R. 633, 637-639 (1981) (indicando que el arquitecto y el constructor son responsables solidariamente por los defectos de diseño); *The Powerlite of P.R. v. C.R.U.V.*, 115 D.P.R. 654, 657 (1984) (describiendo la responsabilidad del arquitecto por planos defectuosos o vicios del suelo y los deberes del contratista cuando ello ocurra); *Roselló Cruz v. García*, 116 D.P.R. 511, 521-522 (1985) (equiparando a arquitectos e ingenieros a efectos de imponer responsabilidad a un ingeniero que realizó los planos y dirigió la ejecución de la obra); *Carreras v. González Santos*, 111 D.P.R. 819, 820-821, 823-824 (1981) (imponiendo responsabilidad civil extracontractual al subcontratista, y reconociendo la imposición de responsabilidad al arquitecto, por desviarse de las indicaciones del plano de construcción y de los estudios de suelo).

⁵⁰ *Cf. Roselló Cruz*, 116 D.P.R. pág. 518 (indicando que cuando en la construcción de un edificio el arquitecto que diseña el proyecto no es el mismo que dirige la construcción, ambos pueden responder solidariamente por los vicios del plano); *Carreras*, 111 D.P.R. págs. 820-821, 823-824 (reconociendo la imposición de responsabilidad al arquitecto, en conjunto con el subcontratista, por desviarse de las indicaciones del plano de construcción y de los estudios de suelo). Véase además Nelson Rodríguez Vargas & Manuel Izquierdo Encarnación, *Elementos en la reclamación por la ruina del edificio*, 52 Rev. Der. P.R. 45, 63-64 (2012).

eran atribuibles también a los constructores que ejecutaron la obra, quienes sí fueron querellados. Esto es así toda vez que el Tribunal Supremo ha resuelto reiteradamente que *al constructor se le puede imponer responsabilidad por defectos que surjan dentro de la esfera de actividad del arquitecto*, cuando el constructor conozca de esos vicios, o su conocimiento le sea exigible, debido a su pericia y experiencia.⁵¹ Consecuentemente, lo procedente en una situación como la planteada en *Almonte*, habría sido aquilatar la totalidad de la prueba en el expediente para determinar si, a base de la evidencia presentada y conforme a las normas indicadas, podía imputarse responsabilidad al constructor por los vicios de construcción.

Obsérvese que el Tribunal Supremo en *Almonte* no analizó las consecuencias jurídicas del desempeño profesional errado de los arquitectos. Tampoco se analizó si las consecuencias negativas del desempeño profesional de los arquitectos eran imputables a los constructores que contrató el dueño de la obra. Como se indicó anteriormente, en cuanto a estos técnicos y profesionales, el voto concurrente de la Jueza Fiol Matta se limita a señalar que están exentos de responsabilidad porque la Ley del Oficial de Construcción no los contempla como sujetos responsables en una situación como la planteada. Debe notarse que, conforme a ese razonamiento, el querellante en *Almonte* no habría tenido derecho a un remedio, aunque hubiera incluido como querellados a los arquitectos que intervinieron en ambas etapas de la obra. Ello a pesar de que, conforme a la evidencia presentada, estos profesionales causaron con su actuación el surgimiento de los vicios de construcción porque alteraron erróneamente los planos y fallaron en su deber de supervisión e inspección.

Como surge de los razonamientos precedentes, el marco jurídico de la Ley del Oficial de Construcción, al menos en su sentido literal, resulta inadecuado para regular las múltiples actuaciones y responsabilidades que surgen en el fenómeno de la construcción. La protección resulta insuficiente al punto de que *exime* de responsabilidad a profesionales que, como los arquitectos en *Almonte*, causan vicios de construcción por su falta de cuidado o pericia.

Por estas razones resulta de vital importancia que se resuelva finalmente cuál es el régimen aplicable a los vicios no ruinógenos en el contrato de obra en Puerto Rico. Con ello en mente, analizaremos cuál de las teorías discutidas anteriormente resulta más adecuada para llenar la laguna jurídica discutida, a la luz de las realidades del ordenamiento jurídico puertorriqueño.

⁵¹ Véase e.g., *Acevedo Hernández*, 111 D.P.R. pág. 639 (“Si las faltas del arquitecto pueden determinarse por un contratista avisado, su deber es informar al dueño y no construir. Su deber es no proceder con la obra”); *The Powerlite of P.R.*, 115 D.P.R. págs. 657-658 (1984) (estableciendo la responsabilidad del contratista por planos defectuosos cuando se percata de los defectos y a pesar de ello continua la construcción); *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 D.P.R. 714, 725 (1986) (“existen algunos supuestos en los cuales es posible que el constructor responda por vicios que pertenecen a la esfera de responsabilidad del arquitecto”); *Carreras*, 111 D.P.R. págs. 820-821, 823-824 (se impone responsabilidad civil extracontractual al subcontratista por desviarse de las indicaciones del plano de construcción, a pesar de que estaba bajo la dirección del arquitecto). Véase además Rodríguez Vargas & Izquierdo Encarnación, *supra* n. 50, pág. 62.

El condicionamiento mayor para este debate en Puerto Rico proviene de la jurisprudencia del Tribunal Supremo en torno a la naturaleza del plazo de diez años fijado en la norma de responsabilidad decenal.⁵² Reiteradamente, ese foro se ha decantado por la teoría del plazo único. Conforme a esta teoría, durante el plazo decenal deben surgir los vicios de construcción que causen la ruina de la edificación o que permitan anticipar su ruina en el futuro próximo. Además, durante ese mismo plazo debe presentarse la acción en los tribunales. En otras palabras, el plazo decenal marca tanto la duración de la garantía de buena construcción, como el tiempo en el que se tiene que ejercitar la acción correspondiente. El término de diez años para el ejercicio de la acción es de caducidad razón por la cual no está sujeto a interrupciones.⁵³

Al adoptar tal solución, el Tribunal Supremo se apartó de la ruta seguida por la mayoría de la doctrina, y por el Tribunal Supremo español. Este último foro ha establecido reiteradamente que el plazo de responsabilidad decenal es un término de garantía de buena construcción. Si durante ese plazo se manifiestan vicios ruinógenos, a partir de ese momento comienza a transcurrir un plazo de prescripción durante el cual el comitente o propietario afectado podrá presentar la acción para obtener la reparación de los daños y perjuicios causados por la ruina.⁵⁴ El término de prescripción aplicable a esta acción, según resuelto reiteradamente por el Tribunal Supremo español, es de quince años, por tratarse de una acción personal sin un plazo específico señalado en ley.⁵⁵

Obsérvese que la diferencia en los enfoques adoptados por ambos tribunales deja un saldo muy dispar en cuanto a la duración de la responsabilidad por vicios que causen la ruina de las construcciones. En el ordenamiento jurídico puertorriqueño, a la luz de la teoría del plazo único, la responsabilidad decenal se extenderá por un máximo de diez años. En contraste, en el ordenamiento español cabría la posibilidad de presentar una demanda por vicios de construcción aparecidos más de veinte años antes de la reclamación.

A nuestro juicio, la adopción de la teoría del plazo único impide que en Puerto Rico puedan sancionarse los vicios no ruinógenos en el contrato de obra mediante

⁵² Art. 1591 Código Civil español; Art. 1483 Código Civil de Puerto Rico. 31 L.P.R.A. § 4124 (2013).

⁵³ *Zayas vs. Levitt & Sons of PR, Inc.*, 132 D.P.R. 101 (1992); *Medina v. Inter 'l Basic Economy Corp.*, 121 D.P.R. 890 (1988); *Rivera Rodríguez v. Las Vegas Development Co., Inc.*, 107 D.P.R. 384 (1978).

⁵⁴ En la jurisprudencia véase por ejemplo, STS de 8 octubre de 2007 (RJ 2001/7549); STS de 29 de diciembre de 1998 (RJ 1998/10140); STS de 17 de septiembre de 1996 (RJ 1996/6724); STS de 15 de octubre de 1990 (RJ 1990/7867). En la doctrina véase, por ejemplo, Federico Arnau Moya, *Los vicios de la construcción* 123 (Tirant Lo Blanch 2004); Rubio San Román, *supra* n. 14, pág. 198; Juan Herrera Catena, *Responsabilidades en la construcción* vol. II, 1 (Gráficas del Sur 1977); Carlos Gómez de la Escalera, *La responsabilidad civil de los promotores, constructores y técnicos por los defectos de construcción* 283 (2da ed. revisada y actualizada, Bosch 1994); Fernández Costales, *supra* n. 22, págs. 376-379; José Manuel Fernández Hierro, *La responsabilidad civil por vicios de construcción* 144-150 (Publicaciones de la Universidad de Deusto 1976).

⁵⁵ Véase e.g., STS de 8 octubre de 2001 (RJ 2001/7549); STS de 29 de diciembre de 1998 (RJ 1998/10140); STS de 28 de diciembre de 1998 (RJ 1998/10160).

la aplicación del régimen general del incumplimiento de las obligaciones, como se ha hecho en España. Nótese que las acciones al amparo de ese régimen llevan aparejado un término de prescripción de quince años. En España, la adopción de esa solución deja el cuadro de acciones siguiente: un máximo de quince años, sujetos a interrupción, para los vicios no ruinógenos; y un plazo que puede extenderse entre quince y veinticinco años, también sujeto a interrupción, para los vicios ruinógenos.

En Puerto Rico, la adopción de la misma solución en cuanto a la sanción de los vicios no ruinógenos, en combinación con el efecto de la teoría del plazo único, provocaría una incongruencia en el plazo de las acciones. La incongruencia consistiría en que el término para reclamar daños por vicios que causan ruina sería más corto que el aplicable a la acción por los defectos de menor gravedad. En cuanto a los vicios que causen la ruina de las edificaciones, el ordenamiento jurídico conferiría un plazo de diez años, no sujeto a interrupción. Mientras, para reclamar por vicios no ruinógenos, el ordenamiento conferiría un término de quince años, sujeto a interrupción. La injusticia que conllevaría esa solución haría intolerable que en Puerto Rico se adoptase.⁵⁶

Tampoco creemos que resulte sensata la aplicación por analogía de la acción por vicios ocultos de la compraventa en el régimen del contrato de obra. Esto, por las mismas razones que explicamos anteriormente: su falta de coherencia con la voluntad del legislador según plasmada en la estructura del Código Civil; y los resultados absurdos que provocaría.

A nuestro juicio, la solución que resulta más apropiada para suplir un régimen a los vicios no ruinógenos en el contrato de obra, es aplicar al acto de recepción las normas sobre el error como vicio del consentimiento o error *in substantia*. La adopción de esta solución no implicaría una ruptura en la trayectoria jurisprudencial del Tribunal Supremo de Puerto Rico. Por el contrario, tomar este rumbo sería consistente con la jurisprudencia reciente de ese foro que ha aplicado la doctrina de los vicios del consentimiento, específicamente el dolo, para anular un contrato de compraventa inmobiliaria, basándose en la existencia de vicios de construcción consistentes en “serios problemas de filtraciones”.⁵⁷

⁵⁶ A pesar de esto, valga señalar que el Tribunal Supremo ha sancionado la responsabilidad civil por vicios de construcción utilizando la vía del articulado general sobre el incumplimiento de las obligaciones. *Miranda v. Fiol*, 18 D.P.R. 65 (1912). Ese caso trataba de una vivienda que adolecía de filtraciones en el techo, lo que a su vez había causado la ondulación parcial del suelo y manchas de humedad dentro de la casa. Todos esos vicios se estimaron reparables, pues no afectaban la solidez la casa. Sin embargo, la demanda se declaró con lugar porque los defectos hicieron la casa inhabitable y no apta para alquiler. A nuestro juicio, el gran mérito de esa decisión es que aplica un análisis semejante al de ruina funcional. Ello así, *Miranda v. Fiol* en efecto anticipa por casi setenta años el concepto que sería incorporado a la jurisprudencia del Tribunal Supremo en *Federal Ins. Co. v. Dresser Ind., Inc.*, 111 D.P.R. 96 (1981). Debido a ese desarrollo y a la adopción por el Tribunal Supremo de la teoría del plazo único, no resultaría plausible aplicar *Miranda v. Fiol* en la actualidad para sancionar vicios no ruinógenos conforme al régimen general del incumplimiento de las obligaciones. Sin embargo, ese precedente no ha sido revocado expresamente.

⁵⁷ *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 D.P.R. 216, 230 (2007).

Dicho curso de acción tampoco tendría efectos nocivos en el resto del ordenamiento jurídico. Por el contrario, acercaría el ordenamiento jurídico puertorriqueño, mientras espera por una necesaria reforma legislativa, a las normas establecidas en ordenamientos germanos que han sido reformados en años recientes. Esto, a su vez, estaría en concordancia: con el llamado que el Tribunal Supremo ha hecho al Poder Legislativo desde hace décadas para que apruebe una reforma que establezca un sistema de tres plazos que reflejen la gravedad diversa de los distintos tipos de vicios de construcción;⁵⁸ y con las recomendaciones que en ese mismo sentido ha hecho la doctrina española al abordar el tema de la reforma de la norma de responsabilidad decenal.⁵⁹

En Puerto Rico, el efecto neto de la solución expuesta sería que, por combinación del Código Civil y la Ley del Oficial de Construcción, en las situaciones en que esa ley especial fuera aplicable, existiría un cuadro de acciones con tres plazos distintos para reclamar por vicios de construcción: dos años, término de caducidad, para los vicios o defectos de acabado en las viviendas, por vía de la Ley del Oficial de Construcción; diez años, plazo de caducidad, para los vicios que causen la ruina de una edificación; y un término intermedio de cuatro años para reclamar por vicios no ruinógenos que a la misma vez puedan ser subsumidos en el concepto del error *in substantia*. Según indicado anteriormente, al momento no se ha resuelto claramente si ese plazo de cuatro años es uno de caducidad o de prescripción, pues tanto la jurisprudencia puertorriqueña como la española están divididas sobre el particular.⁶⁰ Valga resaltar, sin embargo, que la coherencia en la materia de responsabilidad civil por vicios de construcción, donde todos los plazos son de caducidad, aconsejaría que se optara por el punto de vista de que el plazo de cuatro años para impugnar un contrato por vicios del consentimiento es de caducidad. Este resultado produciría un acercamiento, en términos de los plazos, a lo propuesto en algunos proyectos de reforma al Código

⁵⁸ *Rivera Rodríguez v. Las Vegas Development Co., Inc.*, 107 D.P.R. 384, 390 (1978) (“La aconsejable tarea de modernizar nuestro código, utilizando el método de la creación de tres plazos al modo italiano, el portugués, el que ilustra el nuevo proyecto franco-italiano de Código de Obligaciones u otro análogo, está por necesidad en manos de la Asamblea Legislativa”). Esas expresiones fueron reiteradas en *Zayas vs. Levitt & Sons of PR, Inc.*, 132 D.P.R. 101, 109-110 (1992).

⁵⁹ José Ignacio Rubio San Román, *La reforma del artículo 1591 del Código Civil*, 1987 Actualidad Civil 337, 349. El citado autor ha expuesto la cuestión en los términos siguientes:

En función de la entidad, naturaleza y cuantificación de los daños deben establecerse plazos distintos para el ejercicio de la acción de resarcimiento. Estamos, en principio, de acuerdo con el de la decenalidad, para los supuestos más graves, pero deben fijarse otros de inferior duración para supuestos de menos importancia. Podrán valer –con carácter de referencia- los fijados en la legislación francesa, estableciéndose un plazo intermedio, a nuestro juicio, útil, a los efectos de subsanar aquellos que pudieran aparecer y que el contratista esté dispuesto a reparar sin más trámite que el de su puesta en conocimiento, siempre que estos no afectaran a partes esenciales de la obra.

Id. Véase además Rubio San Román, *supra* n. 14, págs. 322-323.

⁶⁰ Véase *supra* n. 23 (discusión en torno a si el plazo de cuatro años para impugnar un contrato por vicios del consentimiento es de caducidad o de prescripción).

Civil, y a la situación que existe hoy en España al amparo de la Ley de Ordenación de la Edificación.⁶¹

Estos plazos lograrían al mismo tiempo: una proporción consistente entre la gravedad de los vicios y los términos aplicables a cada una de las acciones, superando los escollos de la aplicación del régimen general de las obligaciones y su largo período de prescripción; y un balance adecuado entre la protección de los intereses de los consumidores y los agentes de la edificación, al no establecer plazos ni demasiado cortos ni excesivamente largos.

III. Conclusiones

A pesar de que el Código Civil rige en Puerto Rico desde finales del siglo diecinueve, todavía perdura la laguna jurídica consistente en que ese cuerpo legal no precisa cuál es el régimen jurídico aplicable, en sede del contrato de obra, para sancionar la existencia de vicios de construcción no ruinógenos. La Ley del Oficial de Construcción ha mitigado ese vacío, pero resulta claramente insuficiente para llenarlo, al menos en su redacción actual. La persistencia de esta laguna propicia situaciones de indefensión para los consumidores, como la que surgió en *Almonte v. Servicios y Obras del Caribe*. La solución ideal sería la aprobación de una reforma legislativa, preferiblemente en el seno del Código Civil.

Enfrentados a una problemática similar, tanto en las disposiciones jurídicas aplicables, como en cuanto a la ausencia de actuación legislativa, la doctrina y la jurisprudencia españolas postularon varias teorías dirigidas a subsanar la deficiencia discutida. El análisis crítico de los diversos puntos de vista revela que la aplicación de la teoría del error en las cualidades de la cosa, o error *in substantia*, al acto de recepción de la obra, es la que mejor se adapta a las evoluciones jurisprudenciales y legislativas que ha sufrido el Derecho puertorriqueño a lo largo del siglo pasado y principios del actual.

La adopción jurisprudencial de esa teoría en Puerto Rico tendría la triple virtud de: zanjar la deficiencia aludida en la regulación del contrato de obra; evitar el surgimiento de situaciones de indefensión para los consumidores; y resolver estos problemas sin adoptar soluciones que resulten incongruentes con las normas actuales de nuestro ordenamiento. En vista de lo anterior, la adopción de esa solución por la jurisprudencia resulta deseable y sería muy beneficiosa, mientras se espera por una reforma legislativa que modernice esta rama del Derecho puertorriqueño.

⁶¹ Véase *supra* nn. 27-28 (plazos de responsabilidad establecidos en proyectos de reforma del Código Civil y en la Ley de Ordenación de la Edificación de España).

REVISTA JURÍDICA DE LA
UNIVERSIDAD INTERAMERICANA DE PUERTO RICO
P. O. BOX 70351
SAN JUAN, P.R. 00936-8351

RETURN SERVICE REQUESTED

ISSN 0041-851X

