

PALABRAS DE LA HON. ANABELLE RODRÍGUEZ
RODRÍGUEZ EN OCASIÓN DE LA PRESENTACION DEL
LIBRO DEL DOCTOR PEDRO JUAN CABÁN VALES:
*LA RESPONSABILIDAD CIVIL POR VICIOS DE LA
CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA Y PUERTO RICO*

RESEÑA

*Hon. Anabelle Rodríguez Rodríguez**

Buenas noches a todas y todos.

Me siento profundamente honrada y orgullosa de estar aquí en esta noche tan especial presentando la primera obra jurídica de un talentoso joven puertorriqueño, profesor de esta Facultad, el Doctor Pedro Juan Cabán Vales. Publicación que recoge la tesis doctoral del autor.

Conocí al profesor Cabán Vales a mí llegada al Tribunal cuando él se desempeñaba como oficial jurídico del Juez Asociado Fuster Berlingeri y Jaime y yo éramos *vecinos de pasillo*. Pedrito solía visitar con frecuencia mi oficina, entre otras cosas, a cabildear las opiniones circuladas por su jefe cuando sospechaba que yo no iba a estar de acuerdo con él.

Desde que le conocí pude apreciar su admirable calidad humana y los magníficos atributos que adornan su persona. Generosidad, sencillez, humildad, verticalidad, lealtad, inteligencia y laboriosidad, son sólo algunas de sus cualidades más destacadas. Con los años lo he visto crecer y madurar y convertirse en un académico sensato y riguroso, lo que me llena de enorme satisfacción. Pedrito, me tomo la libertad de decirte, que si Jaime estuviese todavía entre nosotros, pues nos abandonó a destiempo, se sentiría enormemente orgulloso de los logros que has alcanzado en tu carrera profesional.

Debo decir que me siento parcialmente responsable de este libro. Me explico. Dialogando con el profesor Cabán Vales éste me informó que el tema para su tesis surgió por una inquietud que le suscitó una opinión disidente que suscribí en el caso

* Juez Asociada Del Tribunal Supremo De Puerto Rico.

*Suárez vs. Levitt Homes*¹. Una sentencia dictada por el Tribunal que se publicó por motivo de mi opinión disidente.

La controversia en este caso se refería a cuándo debe comenzar a transcurrir el término establecido en el Artículo 1483 del Código Civil² para reclamar por los vicios de construcción de una residencia de nueva construcción sita en un proyecto de urbanización. Yo sostenía que era cuando el proyecto era aceptado por el promotor mientras que la mayoría sostuvo, erróneamente claro está, que era cuando se otorgaba la escritura de compraventa de la vivienda. Siete años más tarde, el profesor Cabán me da la razón. Aunque debo decir, que la inquietud que mi opinión disidente le causó al entonces oficial jurídico, parece que no fue tan seria pues no cabildeó con su jefe para que se uniera a mi opinión disidente.³

Me resulta sumamente grato poder constatar que las palabras de nuestras opiniones disidentes no se las lleva el viento y, por el contrario, que en ocasiones producen algún beneficio como ocurrió en este caso. Con lo cual, y tomando en consideración las numerosas opiniones disidentes que he suscrito en los últimos años, cabría bien que los profesores José Ignacio Rubio San Román y Rosa Moreno Flórez refieran a sus estudiantes doctorales a mis opiniones disidentes pues parece que allí pueden encontrar una fuente inagotable de temas que abordar en sus futuros trabajos doctorales. Ahora, un poco más en serio, paso a hablar del trabajo que hoy nos convoca.

El acontecimiento que celebramos en esta fecha es sin duda significativo. A la joven edad de 34 años, el licenciado Cabán Vales hace una valiosa aportación al estudio del Derecho Civil puertorriqueño con su análisis comparado de los cuatro cuerpos legales que en España y Puerto Rico regulan, con carácter principal, la responsabilidad civil que genera la existencia de vicios o defectos en la ejecución de las construcciones. Como sabemos estos cuerpos legales son: el artículo 1591 del Código civil español su homólogo el 1483 Código civil de Puerto Rico, la Ley de Ordenación de la Edificación de España y la Ley de la Oficina del Oficial de Construcción en Puerto Rico.

Para nosotros en Puerto Rico, jueces y abogados, su obra se nos revela original pues considera, desde una vertiente doctrinal, jurisprudencial y legislativa, la totalidad del tema de la responsabilidad civil por vicios de construcción en Puerto Rico. Tema apenas abordado o estudiado en nuestro país con el rigor doctrinal del trabajo que celebramos hoy. El autor se propuso contribuir, como nos dice, a “paliar el déficit” doctrinal que existía en nuestra jurisdicción sobre este tema y lo ha logrado, a mi juicio, de manera exitosa. Pero el autor va más lejos pues, consciente de las lagunas que se observa nuestro ordenamiento, identifica áreas y temas específicos sobre los cuales debe promulgarse legislación.

¹ 167 D.P.R. 526 (2006).

² Artículo 1483 Código Civil de P.R., 31 L.P.R.A. § 4124 (West 2013).

³ Sólo la Jueza Asociada señora Fiol Matta se unió a la Opinión disidente que suscribí en *Suárez vs. Levitt Homes*, 167 D.P.R. 526 (2006).

Al iniciar la lectura, llama inmediatamente la atención la profundidad y rigurosidad de la investigación que refleja la obra. En ésta destacan referencias a distinguidos civilistas continentales así como puertorriqueños. Entre los que sobresalen, el mentor del joven profesor, el amigo José Ignacio Rubio San Román y la profesora de esta facultad, la doctora Margarita García Cárdenas; cuyas posturas se discuten y analizan con precisión y profundidad.

El libro del doctor Cabán Vales está dividido en nueve secciones o capítulos y éstos a su vez, en sub secciones, las cuales abordan distintos aspectos de la responsabilidad decenal. La estructura básica de las secciones es similar. En la mayoría de éstas se comienza siempre discutiendo los aspectos doctrinales relacionados al Código Civil, para luego abordar, en secciones separadas, la jurisprudencia de los tribunales españoles y puertorriqueños sobre el tema previamente analizado. Posteriormente, se discuten algunas de las propuestas de reforma del Código Civil que han surgido en España y Puerto Rico y finalmente se analizan la Ley de Ordenación de la Edificación y la Ley del Oficial de Construcción.

El autor comienza su obra con un resumen de los antecedentes históricos remotos de la responsabilidad civil por vicios de construcción. Lo que obliga a mirar el Derecho romano y será allí donde encontramos, en una Constitución dictada por Teodosio en el año 393, la norma que servirá de base para los Códigos que se promulgarán siglos más tarde en Francia e Italia. Curiosamente, el término que se establece en el ordenamiento romano es de quince años y no de diez años. Será en Las Siete Partidas en que se incorpora el término que al día de hoy perdura, el de diez años.

Finaliza el primer capítulo el autor con una breve exposición histórica del Código Civil de Puerto Rico desde que éste se extendió a la Isla hasta el presente. Como nos recuerda el autor, la normativa relacionada con la responsabilidad civil por vicios de construcción de nuestro Código continúa siendo idéntica a la norma que se recoge en el Código Civil español.

Esta sintonía entre ambos cuerpos legales hace imprescindible que en el análisis de nuestra disposición acudamos a las disposiciones del Código Civil español y la doctrina y jurisprudencia que lo interpreta, por lo que el libro del profesor Cabán Vales se convierte en lectura imprescindible para abogados y jueces que litigan asuntos relacionados con la responsabilidad civil por vicios de la construcción.

El segundo capítulo, cuyo enunciado reza: *Aspectos generales de la regulación del contrato de obra y su evolución doctrinal, jurisprudencial y legislativa cuando su objeto es la edificación*, trata de la regulación del contrato de obra y en él se exponen las posturas doctrinales sobre los caracteres de ese tipo contractual.

Esta discusión es fundamental e ineludible toda vez que, como sabemos, es en el Título que regula el contrato de obra del Código civil que se encuentra la norma de responsabilidad decenal. En el capítulo se analiza el concepto de la recepción de la obra, fundamental para establecer cuál de las partes asume la pérdida de la obra por caso fortuito; cuándo el deudor está obligado a pagar el importe completo

de la obra; la renuncia a reclamar al menos por los defectos de construcción no ruinosos aparentes que no sean objetados oportunamente; y el *dies a quo* del plazo decenal.

En este capítulo se exponen además los caracteres generales de las evoluciones técnicas, sociales, científicas y económicas que a lo largo de los siglos XX y XXI, han ido tornando anacrónico el esquema de regulación de la responsabilidad civil por vicios de construcción según concebido en el Código Civil decimonónico. Como parte de lo anterior, se hace una enumeración de los técnicos y empresarios que intervienen en el proceso edificatorio, esto es, los elementos personales del contrato de obra cuando su objeto es la construcción, así como de sus funciones y esferas de responsabilidad respectivas. En esta parte, es conveniente destacar, se identifican y discuten a cabalidad los perfiles comparados de la figura del promotor inmobiliario en España y Puerto Rico.

El capítulo finaliza con una exposición en torno a la interrelación entre el contrato de obra y el contrato de compraventa en el tráfico inmobiliario actual, tema que el autor retoma más tarde en su obra y que evidentemente, constituye una de sus preocupaciones. Se hace hincapié en la necesidad de atender conjuntamente la regulación de ambos contratos, para poder determinar el cuadro completo de acciones que están disponibles para sancionar civilmente la existencia de vicios de construcción en las edificaciones.

En este punto se insiste en la necesidad de que el Tribunal Supremo de Puerto Rico reconozca, tal cual ha hecho el Tribunal Supremo español, la procedencia, en casos de ruina por vicios de construcción, de la acción de incumplimiento del contrato de compraventa por entrega de cosa diversa o *aliud pro alio*. El autor nos propone que el reconocimiento de esta acción, compatible con las dimanantes del contrato de obra como la acción decenal, procede tanto por imperativos de corrección técnico-jurídica, como de justicia. El reconocimiento de esta acción, con un plazo de prescripción de quince años, atenuaría el rigor y la rigidez que la adopción de la doctrina del plazo único le ha insuflado a esta materia en Puerto Rico.

Ello evitaría el surgimiento de situaciones indeseables como la de la persona que descubre los vicios poco antes de transcurrir el término de caducidad y sus posibilidades de interrumpirlo son pocas o ninguna. Subyace en este planteamiento algo que una y otra vez trasluce la obra del doctor Cabán Vales: su preocupación por el consumidor y su interés de procurarle soluciones justas a las controversias que les involucran en el ámbito de la construcción, siempre y cuando esa solución tenga una base técnico/jurídica sólida.

Aprovecho la ocasión para indicarle al autor que acepto su invitación de mirar, con ojo crítico, la posibilidad de incorporar a nuestro ordenamiento la figura de la acción de incumplimiento del contrato de compraventa por entrega de cosa diversa.

En el capítulo tercero de la obra, bajo la rúbrica *Construcciones protegidas*, se discuten los tipos de edificaciones y estructuras que son objeto de la protección

de las distintas leyes discutidas en este trabajo. Se analiza con detenimiento el concepto *edificio* y la interpretación que ha brindado a tal concepto el Tribunal Supremo español y el nuestro. El autor llama la atención a la parquedad de nuestras manifestaciones frente a la profusión de expresiones del Tribunal Supremo español. Pero más que nada, el autor hace hincapié en la liberalidad con que éste último ha interpretado este concepto para hacerlo extensivo a objetos tan dispares como diques, teleféricos, muro de contención, una columna ornamental, para sólo mencionar algunos.⁴ Sospecho que esta discusión encierra una nueva invitación para que el Tribunal Supremo visite, críticamente, sus dictámenes pasados.⁵

Más importante aún, el autor nos reseña el proceso de interpretación sistemática del Código Civil que mantiene la doctrina y la jurisprudencia española para apuntar que ello permite que al abordar este tema se pueda marcar el alcance de su contenido con coherencia. Con ello de colofón, el autor lamenta “la ausencia de un marco analítico amplio en la jurisprudencia puertorriqueña”.⁶ Esta técnica adjudicativa *ad hoc*, en la cual la solución que se elabora para una controversia no se calibra adecuadamente frente al marco ancho doctrinal de la norma interpretada, impide que de antemano se pueda precisar cuál será el derrotero de los dictámenes del Tribunal. Ello necesariamente contribuye a la inestabilidad jurídica en nuestro país.

En este capítulo se examina también la Ley del Oficial de Construcción y se puntualiza cómo ésta deja fuera de su ámbito de protección todas aquellas construcciones y edificaciones que no se consideren viviendas. El efecto más grave que se deriva de esta circunstancia, apunta el autor, es que respecto a las edificaciones excluidas, existe incertidumbre sobre el régimen jurídico aplicable cuando los vicios o defectos de construcción no puedan incluirse en el ámbito de protección de la responsabilidad decenal del Código Civil, ni con una interpretación amplia del concepto ruina. Una laguna que debería atenderse como nos sugiere el autor.

El cuarto capítulo, titulado *Vicios*, trata de las características, en particular la gravedad, que deben ostentar los defectos de construcción para que se activen las protecciones de los diversos cuerpos legales discutidos. Ocupa un lugar destacado en esta discusión la evolución del concepto ‘ruina’ en la jurisprudencia interpretativa de la norma de responsabilidad decenal.

Se analiza además en este capítulo el debate que ha generado en España la ausencia de indicación específica, en el articulado sobre el contrato de obra en el Código Civil, de un régimen jurídico para aquellos vicios o defectos de construcción

⁴ Pedro Cabán Vales, *La Responsabilidad Civil por Vicios de la Construcción en España y Puerto Rico*, 143 (Dykinson, S.L., 2013)

⁵ El Tribunal Supremo de Puerto Rico le ha impartido un alcance restringido al término edificio resolviendo que comprende toda estructura que se erija sobre el suelo con el propósito que quede adherida a éste. Véase por ejemplo, *Federal Insurance vs. Dresser*, 111 D.P.R. 96 (1981).

⁶ Cabán Vales, *supra*. n. 4 pág. 143.

que no exhiben la gravedad suficiente para quedar subsumidos en el concepto ruina. Correlativamente, se comenta el “silencio” que han guardado hasta ahora la doctrina y la jurisprudencia puertorriqueña en torno a esta laguna en la regulación del Código Civil.

La adopción de algunas de las teorías desarrolladas en España para atender esta situación tendría un efecto profundo en el Derecho puertorriqueño y podría ser de amplio beneficio para los consumidores. El autor nos advierte que, dependiendo de la teoría que se adopte, el consumidor puertorriqueño podría tener, por ejemplo, cuatro años para solicitar que se corrijan los vicios de construcción, para los cuales actualmente no tiene remedio, o solamente contaría con el plazo de dos años dispuesto en la Ley del Oficial de Construcción.

Se discute además en este capítulo cómo la incongruencia entre los tipos contractuales regulados en el Código Civil y en la Ley del Oficial de Construcción de Puerto Rico, el contrato de obra y el de compraventa respectivamente, ha creado una disfunción cuyo resultado práctico ha sido que todavía persista en el ordenamiento puertorriqueño una categoría de vicios o defectos de construcción para los cuales no se ha precisado un régimen jurídico.

En el capítulo quinto, *Remedios y plazos*, se discuten los distintos tipos de reparaciones que pueden obtenerse conforme a las leyes discutidas, y los plazos o períodos de tiempo en que dichos remedios pueden ser reclamados.

En esta sección se presta especial atención a las posturas divergentes que han adoptado el Tribunal Supremo español y el Tribunal Supremo de Puerto Rico en torno a la naturaleza del plazo decenal. Como sabemos, el Tribunal Supremo español se decantó por la teoría de que el plazo de diez años establecido en el Código Civil es exclusivamente un período de garantía dentro del cual se debe manifestar la ruina de la edificación. Conforme a esta teoría, el perjudicado tiene un término de prescripción de quince años, contados desde el momento en que se manifieste la ruina de la edificación, para presentar una acción en los tribunales.

Por el contrario, el Tribunal Supremo de Puerto Rico se ha favorecido, consistentemente, la teoría de que el plazo decenal es tanto un término de garantía como un plazo de caducidad dentro del cual tiene que presentarse la acción correspondiente en los tribunales.

El autor expone que las razones que llevaron al Tribunal Supremo a adoptar la teoría del plazo único, que como sabemos es menos favorable a los consumidores, fueron primordialmente de corte práctico y teleológico, tales como el establecimiento de un plazo de relativamente corta duración y tener certeza en cuanto al momento en que se extinguiría la responsabilidad de los diversos agentes de la edificación. En respaldo de lo anterior se adujo, correctamente, que las tendencias más modernas tendían hacia el acortamiento de los plazos. Tal determinación fue tomada por el Tribunal de modo deliberado, incluso luego de haber ponderado que el plazo de diez años por ser de caducidad y no admitir interrupción podía llevar a resultados injustos.

A pesar de lo anterior, expone el autor, si bien con la adopción de la doctrina del plazo único se abona a la estabilidad deseada, evitando el absurdo de que la responsabilidad se prolongue por décadas, esta fijación excesiva en el valor de la seguridad y la certeza, ha privado al Tribunal de la posibilidad de explorar otras vías disponibles en el propio Código Civil para canalizar los justos reclamos de los consumidores en casos de vicios de construcción. Tal es el caso de la aplicación de las normas del incumplimiento en el contrato de compraventa en su modalidad de entrega de cosa diversa o *aliud pro alio*. Temas que como vimos, fue objeto de mención en el capítulo dos de esta obra.

Al retomar este tema con mayor detenimiento, el autor indica que admitir esta acción en el Derecho puertorriqueño serviría como antídoto necesario frente al rigor y la rotundidad que supone la doctrina del plazo único. Nos propone que reconozcamos la acción, sujeta a un término que no exceda demasiado el decenal y que pueda interrumpirse para de esta forma proteger a aquellos consumidores cuyo acceso a un remedio se dificulta y cuyo plazo decenal está presto a transcurrir. La duda que la propuesta del autor me suscita es si con ello se abona al valor que él mismo reconoce que prima el plazo único, la estabilidad jurídica. Por otro lado, habrá quienes consideren que esta gestión sólo le corresponde a la Asamblea Legislativa y no al Tribunal Supremo.

No obstante esta última observación, lo cierto es que en tiempos de crisis económica y dada la reciente caída del ladrillo tanto en Puerto Rico como en España, el inventario de viviendas disponible para la venta ha aumentado significativamente. No es inconcebible entonces, que hoy día, haya disponible un sinnúmero de viviendas que al ser vendidas por primera vez, ya haya transcurrido una porción sustancial del plazo decenal. La admisión de la acción indicada contribuiría a subsanar la posición de debilidad en que quedaría el consumidor, ya que el plazo solamente comenzará a transcurrir tras otorgarse la escritura de compraventa.

El cuerpo del Libro termina con una exposición sintética de lo que el autor considera son los hallazgos más importantes de la investigación comparativa realizada entre el Derecho español y el puertorriqueño. Enfatiza especialmente el autor aspectos muy concretos que, aunque han sido solucionados en España, a su juicio siguen siendo problemáticos en Puerto Rico.

El autor hace un llamado a la Asamblea Legislativa sobre ciertos aspectos que ameritan legislación, tales como, la necesidad de: 1) enumerar los sujetos que intervienen en cada etapa del proceso de edificación y especificar las atribuciones de cada uno, teniendo en cuenta los adelantos técnicos y científicos más recientes; 2) articular claramente los supuestos de legitimación activa y pasiva entre los propietarios de las edificaciones, el promotor inmobiliario y los diversos técnicos de la construcción, sin las limitaciones que imponen los esquemas contractuales del Código Civil; 3) aclarar el concepto ruina, tomando en cuenta el desarrollo jurisprudencial, y asignar consecuencias jurídicas que sean acordes con los distintos niveles de gravedad que pueden tener los vicios de construcción; y 4) coordinar

adecuadamente el Código Civil así reformado con las diversas Leyes especiales que inciden en esta materia.

Por último, el Libro incluye como anejos varios documentos que serán de interés tanto en España como en Puerto Rico. En primer lugar, se incluye la Memoria del Grupo Interministerial de Trabajo para la Seguridad en la Edificación (GITSE). Esta memoria fue elaborada a principios de la década de los '70 y en ella ya se advertía en torno a la necesidad de reformar el Código Civil para adecuarlo a los retos nuevos que habían ido surgiendo con el paso del tiempo. De este Proyecto destaca su nitidez y claridad en cuanto a la previsión de problemas que casi treinta años más tarde fueron abordados legislativamente.

En este punto es obligado enfatizar la generosidad del Doctor Rubio San Román, Director de Tesis y Maestro del autor, quien le facilitó los documentos del GITSE que se publican hoy, por primera vez, como anejo del libro que hoy nos trae aquí.

Como dato curioso hay que destacar que los documentos del GITSE que el Doctor Rubio San Román le facilitó a su discípulo, le fueron entregados a él originalmente por su propio Director de Tesis y Maestro: el Profesor Doctor Don José Sebastián Martín Blanco. En el prólogo al libro que presentamos hoy, el Doctor Rubio, aparte de elaborar sobre el contenido y los méritos de la obra y los de su autor, rinde homenaje a su Maestro; que fue de aquéllos que el doctor Rubio llamó recientemente "Maestros de primera generación."

Se incluyen también como Anejos del Libro, dos valiosas tablas en las que se recogen algunas de las Sentencias y Opiniones de los Tribunales Supremos de España y Puerto Rico evaluadas durante el desarrollo del trabajo. Las decisiones están clasificadas por orden cronológico, resaltando las circunstancias fácticas originarias de la *litis*, así como el tipo de responsabilidad existente y la norma objeto interpretación. Éstas resultan muy útiles para los estudiosos del tema.

Concluyo como comencé, agradeciendo al profesor Cabán y a los profesores Rubio y Moreno la invitación a compartir con ustedes estas reflexiones. Pero sobre todo, invitándolos a la lectura de esta magnífica obra (lo que supone que compren el libro) y felicitando a su autor.

Muchas gracias y buenas noches.

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

