



Orientación

Los vicios ocultos

en la construcción y en la compraventa parte I



Luis Nieves

Especial para HABITAT

viviendas privadas, la ley Num. 10 de 1994, que regula el negocio de bienes raíces y la jurisprudencia del Tribunal Supremo de Puerto Rico.

En el supernormativo caso de Geigel v. Mariani 85 DPR 46 menciona nuestro Tribunal Supremo que: "Por Vicio de Construcción -en un contrato de obra- se entiende defectos en la construcción. Y que por los vicios o defectos de construcción de los cuales responde el constructor de una obra son todas aquellas clases de vicios que

Lo oculto es aquello que no se puede ver a simple vista y el vicio es un defecto en la cosa o algo de mala calidad o algo que causa un daño, al unir estos dos vocablos entramos en uno de los temas mas conflictivos y menos deseado por un consumidor, que es el del vicio oculto de un bien inmueble.

Los Vicios Ocultos se hallan en dos áreas específicas en el de la Construcción y en la Compraventa de un bien inmueble. Este tema es regulado por nuestro Código Civil, por la Ley Oficial de Construcción de 1967, quien otorga jurisdicción a DACO en la adquisición de nuevas

excedan de la medida de las imperfecciones que cabe esperar en una construcción."

El Artículo 1483 del Código Civil establece que el contratista de una casa o apartamento que se arruine por vicios de construcción responde por daños y perjuicio, si dicha ruina ocurriese dentro del plazo decenal ó sea dentro de los diez (10) años contados desde que la obra terminó finalmente. El Alto Foro nos dice que este es un término de caducidad y de garantía, por lo que debe ejercerse sin dilación alguna, ante un Tribunal de Primera Instancia o Federal dentro de este términos la causa de la ruina fuese por una falta del contratista en las condiciones del contrato de ejecución, la acción indemnizatoria se establece en quince años (15).

En el caso de Maldonado Pérez v. Las Vegas Develop, 111 DPR 573 nos dice que: "Aunque pueden existir varios grados de defectos en una obra, la garantía decenal que establece el Código alcanza únicamente a aquellos defectos de particular significación que puedan causar la ruina total, ruina parcial, la amenaza de ruina o la ruina funcional.

Como podemos observar el defecto a que da lugar a incoar esta acción tiene que ser de un alcance significativo que afecte que el uso y el disfrute al que está destinado el bien inmueble, el vocablo que se utiliza para definir este defecto es el de defecto arruinante.

Veamos que significa cada uno de aquellos defectos que causan una ruina:

La Ruina Total: ocurre cuando queda comprometida la

solidez o la estabilidad de una obra. La Ruina Parcial: cuando se provoca el derrumbamiento de uno de los pilares estructurales de la obra, pero no su totalidad.

La Amenaza de Ruina: adolece de una degradación parcial de los fundamentos de la obra.

La Ruina Funcional: se establece por los vicios que tiene la implicación en alguna de estas categorías a) los que causan un perjuicio grave al titular b) los que amenazan con la seguridad pública, c) los que afectan la estabilidad de la obra d) los que convierten la obra en impropia para el uso a que se le ha destinado, d) los que exceden las medidas de la imperfecciones esperadas de forma razonable en una obra.

En la parte II en nuestro próximo artículo estaremos explicando cómo las leyes especiales antes mencionadas que tratan sobre este tema, le brindan una adecuada protección al consumidor puertorriqueño y cuál es el rol de los inspectores y de los corredores de bienes raíces en la transacción de bienes raíces para evitar que surjan situaciones contenciosas. Por último recordarles que para ahorrar tiempo y dinero en toda inversión de bienes raíces es conveniente consultar siempre con su abogado o su corredor de bienes raíces de confianza.

Los lectores que deseen una consulta gratis o un tema en específico, podrán hacerlo a través del email: luisnievespr@yahoo.com o acceder a www.luisnieves.com.