



Orientación

Los Vicios Ocultos Parte 2

El Consumidor Puertorriqueño en la eventualidad de hallarse con un vicio oculto en la propiedad adquirida en Puerto Rico, recibe una gran protección bajo las disposiciones del Código Civil, las leyes especiales de la Ley Oficial de Construcción de 1967, quien otorga jurisdicción a DACO en la adquisición de una nueva vivienda privada, la ley Núm. 10 de 1994, que regula el negocio de bienes raíces y la Jurisprudencia del Tribunal Supremo de Puerto Rico.

Claramente, en la primera parte establecimos que el término de los Vicios Ocultos puede ser nominado como un defecto de construcción, que de ser hallado en cualquier tipo de propiedad, le va aplicar una acción para exigirle la responsabilidad del defecto, ya bien al Vendedor o a el Dueño de la obra. Indicamos, que dicha acción es una de garantía y de caducidad, la cual tiene un plazo de tiempo determinado para ser entablada ante la Jurisdicción correspondiente. También incluimos, que a pesar que "pueden existir varios grados de defectos en una obra, la garantía decenal (10 años) 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. Maldonado Pérez v. Las Vegas Develop, 111 DPR 573

Ahora bien, en la Ley Oficial de Construcción de 1967 que, aplica sólo a las propiedades de nueva construcción establece que: "las acciones para exigir una responsabilidad por vicios o defectos de construcción,

excepto algunas excepciones, caducan a los dos años(2) a partir de la fecha del otorgamiento de las escrituras de la compraventa. Este término es de caducidad, por lo que debe entablarse la querrela dentro de este tiempo ante la jurisdicción primaria, que es DACO. Cualquier vicio oculto encontrado fuera de este plazo debe ser incoado ante los Tribunales de Justicia, bajo el articulado de la sección del plazo decenal establecido en el Código Civil. Los Corredores de Bienes Raíces están excluidos por la ley Num. 10 de 1994 de ser demandados bajo la Ley Oficial de Construcción de 1967.

En aquellas propiedades de Reventa adquiridas por el Consumidor, les aplica la acción especial de Saneamiento, que es propia de la compraventa, que refleja la obligación del Vendedor de garantizar al Comprador el uso y disfrute del bien inmueble. Esta acción se establece ante el Foro del Tribunal de Justicia, si es que no ha habido la intervención de un Corredor de Bienes Raíces en la transacción, de haber intervenido se establece ante DACO. Recordar que esta acción a su vez se subdivide en las acciones Redhibitorias y de



Luis Nieves

Especial para HABITAT

Quantis Minoris, las cuales no son equiparables a la acción por vicios ocultos fundada en la responsabilidad del contratista o arquitecto del Código Civil. Para que se aplique esta acción de Saneamiento (curar) son necesarios que se cumplan con los siguientes requisitos:

- 1) *El defecto debe ser oculto o encubierto.*
- 2) *Desconocido por el Comprador.*
- 3) *Ser serio o de tal importancia que haga la cosa vendida inútil para el uso a que está destinada o disminuya dicho uso de forma tal que el comprador no la hubiera comprado de haberlo conocido, o hubiera pagado un precio inferior por ella*
- 4) *El defecto debe ser preexistente a la venta.*
- 5) *La reclamación debe interponerse en el término de seis meses contados a partir de la entrega de la cosa vendida.*

En conclusión, la información aquí vertida no es una opinión legal para ello debe consultar con su abogado. Para ahorrarse tiempo y dinero en su inversión inmobiliaria siempre consulte con un experto relacionado con la materia de Bienes Raíces.

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.