



María Milagros Charbonier Laureano
Representante por Acumulación
Presidenta de la Comisión de lo Jurídico

21 de septiembre de 2018

Ing. Pablo Vázquez Ruiz
Presidente
**Colegio de Ingenieros y Agrimensores
De Puerto Rico**
Urb. Roosevelt 500
Calle Ingeniero Antolín Nin Martínez
San Juan, Puerto Rico 00918

Estimado Ingeniero Vázquez:

La Comisión de lo Jurídico de la Cámara de Representantes de Puerto Rico tiene ante su consideración el **Proyecto de la Cámara 1778**.

En orden de cumplir responsablemente y conforme con nuestros deberes y funciones, le solicitamos memorial explicativo sobre dicha medida, exponiendo su puntos de vista y recomendaciones, en o antes del 2 de octubre de 2018. Adjunto copia de la medida.

Agradezco la consideración que brinde a este importante asunto. De tener alguna duda o necesitar información relacionada, favor de comunicarse con el Lcdo. Ayron I. Díaz Morales, Director Ejecutivo de la Comisión, a través del número (787) 723-6339 (787) 721-6040 ext. 2038, 2117, 2828. Email: aydiaz@camaraderepresentantes.org jnieves@camaraderepresentantes.org comisiondelojuridico@camaraderepresentantes.org .

Cordialmente,

Lcdo. Ayron I. Diaz Morales
Director Ejecutivo
/jn

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18va. Asamblea
Legislativa

4ta. Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 1778

17 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Presentado por el representante *Franqui Atiles*

Referido a la Comisión Conjunta Permanente para la Revisión
y Reforma del Código Civil

LEY

Para crear la “Ley de Procedimiento Especial en Casos de Vicio de Construcción” para garantizar que las personas tengan un proceso sumario, justo y ágil para resolver los agravios sufridos como consecuencia de vicios de construcción; establecer un procedimiento sumario para resolver estos casos; crear los comisionados especiales; establecer un límite a la indemnización por cada reclamación; enmendar el Artículo 1483 del “Código Civil de Puerto Rico”, según enmendado, a fin de aumentar el plazo de caducidad, que dicho Artículo impone por concepto de responsabilidad civil al contratista o arquitecto, por la ruina causada, por vicios de construcción, siempre y cuando medie negligencia crasa; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Son miles las familias puertorriqueñas las que enfrentan dificultades casi insuperables, en la aspiración de adquirir una vivienda digna para sí y sus familias. Obviamente, en el centro álgido de esta situación, se hallan las familias cuyos limitados recursos les proveen pocos remedios para lograr tal loable objetivo social. Esto, se agravó aún más con el impacto del huracán Irma y María. El secretario de la Vivienda, Fernando Gil Enseñat, informó que más de 70,000 viviendas fueron totalmente destruidas en la isla tras el paso del huracán María el pasado 20 de septiembre.

Ante tal escenario, resulta altamente preocupante que las viviendas adquiridas por personas de escasos recursos, bajo auspicio gubernamental, sean edificadas por

entidades e individuos, de manera fraudulenta y notablemente defectuosa. Tales vicios de construcción en este tipo de vivienda representan una carga intolerable para aquél que con tanto sacrificio adquirió tal residencia. Lo que le costó a este sector social para hacerse de su vivienda, unido al hecho de lo oneroso que resulta para estas personas hacer las reclamaciones procedentes para hacer valer sus derechos, justifica que el Estado provea sanciones especiales para el fraude en la ejecución de obras de construcción e interés social. Sin lugar a dudas, el agravio socioeconómico, causado por el fraude en la ejecución de obras de construcción, es particularmente intenso, toda vez que los puede dejar en total estado de indefensión, ante la enorme dificultad de rehacer su residencia o mejorarla significativamente.

Con esta medida adoptamos un procedimiento especial para resolver los casos de vicio de construcción. En primera instancia, se establece un periodo corto para contestar la querella so pena de conceder el remedio según solicitado y se limitan a dos los mecanismos de descubrimiento de prueba.

En segunda instancia, se limita la indemnización al valor que tendría la propiedad. Al momento de valorar la propiedad el juez no podrá tomar en cuenta los vicios. Por el contrario, estimará el valor de la propiedad según hubiera quedado la propiedad sin haber sufrido los vicios. No obstante, los daños por concepto de angustias mentales serán cuantificados según el tribunal disponga. La medida provee para que un grupo de ciudadanos afectados por los vicios ocasionados por un mismo contratista, desarrollador o arquitecto puedan presentar juntos una demanda. Se le concede al Departamento de Vivienda la capacidad de intervenir en un pleito de estimarlo necesario.

En tercera instancia, se establece un mecanismo para nombrar comisionados especiales. Se toma en consideración que este tipo de reclamación sobre vicios de construcción contiene elementos técnicos de ingeniería, arquitectura y diseño. Por tal razón, se crea la figura del comisionado especial. El juez podrá solicitar, a instancia de parte o iniciativa propia, a la Asociación de Contratistas Generales de Puerto Rico y al Departamento de Vivienda de Puerto Rico que cada uno recomiende un comisionado especial. El juez podrá acoger la recomendación y designar el comisionado especial. Dicho comisionado especial examinará la prueba y emitirá una opinión sobre los asuntos en controversia que el juez así lo solicite. La opinión del comisionado especial no será vinculante. No obstante, brindarán al juez su análisis y opinión sobre los asuntos que le fueron solicitados. De esta manera se le concede la discreción al juez para obtener asistencia para dilucidar controversias que contenga elementos altamente técnicos.

En cuarta instancia, se legisla para que a instancia del demandante se desvíe el caso a un procedimiento de mediación. Una vez la parte demandante solicita la mediación será compulsorio celebrar el proceso y será compulsorio que todas las partes

comparezcan. Además, si la parte demandante lo solicita los comisionados especiales podrán participar de la mediación.

Finalmente, se presenta una enmienda para aumentar el plazo de caducidad, que el Artículo 1483 del Código Civil de Puerto Rico impone por concepto de responsabilidad civil al contratista o arquitecto, por la ruina causada, por vicios de construcción.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.-Título breve

2 Esta Ley se conocerá y podrá ser citada como "Ley de Procedimiento Especial en
3 Casos de Vicio de Construcción".

4 Artículo 2.-Reclamación

5 Siempre que se tuviera que reclamar por los daños y perjuicios como
6 consecuencia de una ruina en la que el contratista de un edificio, edificación, casa y/o
7 cualquier estructura para uso residencial sea responsable por los vicios de la
8 construcción y/o una reclamación contra el arquitecto que dirigiere la obra, si se debe la
9 ruina a vicios del suelo o de la dirección, la Sala Superior del Tribunal de Primera
10 Instancia, del lugar en que se realizó el trabajo o en que resida el demandante tendrá
11 jurisdicción.

12 El querellante deberá alegar con especificidad los hechos que dan base para la y
13 solicitud de remedios.

14 En el ejercicio de cualquier acción que se pueda establecer acogiéndose al
15 procedimiento fijado por esta Ley, el Departamento de Vivienda de Puerto Rico podrá
16 fungir como parte interventora en toda reclamación que se haya iniciado bajo el

1 procedimiento establecido en esta Ley, a iniciativa propia, o a instancia de una de las
2 partes con interés en el asunto.

3 Podrán acumularse en una misma querella las reclamaciones de varios
4 demandantes que hubieren sufridos daños y perjuicios en una obra común o que se
5 responsabilice a un mismo contratista o arquitecto.

6 Artículo 3.-Notificación de Querella

7 El querellante presentará el formulario de emplazamiento conjuntamente con la
8 querella, para su expedición inmediata por el Secretario o Secretaria. El emplazamiento
9 será diligenciado en el término de ciento veinte (120) días a partir de la presentación de
10 la querella o de la fecha de expedición del emplazamiento por edicto.

11 El emplazamiento apercibirá que deberá radicar su contestación por escrito, con
12 constancia de haber servido copia de la misma al abogado de la parte querellante o a
13 ésta si hubiere comparecido por derecho propio, dentro de veinte (20) días después de
14 la notificación, y apercibiéndole, además, que si así no lo hiciere, se dictará sentencia en
15 su contra, concediendo el remedio solicitado, sin más citarle ni oírle. Solamente a
16 moción de la parte querellada, la cual deberá notificarse al abogado de la parte
17 querellante o a ésta si compareciese por derecho propio, en que se expongan bajo
18 juramento los motivos que para ello tuviere la parte querellada, podrá el juez, si de la
19 faz de la moción encontrara causa justificada, prorrogar el término para contestar. En
20 ningún otro caso tendrá jurisdicción el tribunal para conceder esa prórroga.

21 Artículo 4.-Descubrimiento de Prueba

1 La partes podrán utilizar los mecanismos de descubrimiento de prueba
2 reconocidos en las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico. Disponiéndose, sin
3 embargo, que sí se pretende utilizar más de dos mecanismos de descubrimiento de
4 prueba la parte deberá solicitar autorización al Tribunal de Primera Instancia. El
5 Tribunal podrá conceder o denegar la petición de extensión de descubrimiento de
6 prueba.

7 En controversias procesales bajo el procedimiento aquí dispuesto, se aplicarán las
8 Reglas de Procedimiento Civil en todo aquello que no esté en conflicto con las
9 disposiciones específicas de las mismas o con el carácter sumario del procedimiento
10 establecido en la presente Ley.

11 Artículo 5.-Comisionados Especiales

12 El juez podrá solicitar, a instancia de parte o iniciativa propia, a la Asociación de
13 Contratistas Generales de Puerto Rico y al Departamento de Vivienda de Puerto Rico
14 que recomienden un comisionado especial. El juez podrá acoger la recomendación y
15 designar el comisionado especial. Dicho comisionado especial examinará la prueba y
16 emitirá una opinión sobre los asuntos en controversia que el juez le solicite. La opinión
17 del comisionado especial no será vinculante. Los comisionados especiales fungirán
18 como funcionarios del Tribunal y rendirán una opinión imparcial sobre los asuntos que
19 el juez disponga. No podrán fungir como comisionados especiales aquellos que tengan
20 un interés en la controversia.

21 Artículo 6.-Límite a la indemnización por daños y perjuicios

1 La indemnización por cada reclamación no excederá el valor que tendría dicha
2 propiedad sin los vicios. Se estimará el valor tomando en cuenta como hubiera quedado
3 la propiedad sin haber sufrido los vicios. No obstante, los daños por concepto de
4 angustias mentales serán cuantificados según el tribunal disponga.

5 Artículo 7.-Mediación

6 En la Conferencia Inicial, el Tribunal de Primera Instancia, únicamente a
7 instancia del demandante, deberá referir a mediación la controversia. El proceso de
8 mediación será compulsorio para todas las partes.

9 En el proceso de mediación los comisionados especiales serán recomendados y el
10 Tribunal podrá ordenar su comparecencia. Sí la participación de los comisionados
11 especiales favorece la mediación el juez podrá ordenar que participen del proceso.

12 Artículo 8.-Se enmienda el Artículo 1483 del “Código Civil de Puerto Rico”,
13 según enmendado, a fin de que lea como sigue:

14 “Artículo 1483.-Responsabilidad del contratista y del arquitecto de un
15 edificio arruinado por vicios de construcción

16 El contratista de un edificio que se arruinase por vicios de construcción,
17 responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de [diez (10)]
18 quince (15) años, contados desde que concluyó la construcción; igual
19 responsabilidad y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirigiere, si se
20 debe la ruina a vicios del suelo o de la dirección.

21 Si la causa fuere la falta del contratista a la condiciones del contrato, la
22 acción de indemnización durará quince años.”

1 Artículo 9.-Si cualquier cláusula, párrafo, artículo, o parte de esta Ley fuera
2 declarada inconstitucional o nula por un tribunal con jurisdicción, la sentencia dictada
3 no afectará ni invalidará el resto de esta Ley y su efecto se limitará a la cláusula, párrafo,
4 artículo o parte declarada inconstitucional o nula.

5 Artículo 10.-Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su
6 aprobación.