

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y CAGUAS
PANEL III

GRISELLE MAYSONET RIVERA

Querellante Recurrido

v.

UBD INC.; UBD
CONSTRUCTION, INC.;
JOSÉ LUIS COLÓN
MAS HOMES CORPORATION

Querellada Recurrente

KLRA201600700

Revisión de
decisión
administrativa
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Querella Núm.:
SJ0007771

Sobre:
Contrato de obras
y servicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Candelaria Rosa.

Candelaria Rosa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de diciembre de 2016.

Comparece ante este Tribunal UBD Construction, Inc. (UBD). Cuestiona una Resolución del Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) en virtud de la cual dicha agencia ordenó a UBD responder solidariamente a la señora Griselle Maysonet Rivera (Querellante) por los costos desembolsados producto de un contrato de construcción incumplido y por los daños sufridos. Confirmamos.

El 29 de junio de 2010, la Querellante suscribió con MAS Homes Corporation (MAS) un *Contrato de Compraventa de Solar Sujeto a Construcción de Vivienda* (Contrato). MAS es una empresa de bienes raíces que dirige el señor Néstor Mas (señor Mas) y quien estaría a cargo de conseguir el terreno y el contratista. Mediante el Contrato, la Querellante adquirió el solar número 22 de la

Urbanización Monte Oro y UBD -representada por el señor José Luis Colón (señor Colón)- quien sería el contratista a cargo de la construcción de la casa modelo Caribeña. El precio pactado fue de \$119,995.00 a ser pagado por etapas de construcción. La Querellante otorgó con el Banco Popular de Puerto Rico un contrato de préstamo de construcción por un principal de \$209,900.00.

El señor Colón le notificó al señor Mas que era necesario nivelar el terreno con relleno antes de comenzar la construcción. Consecuentemente, el señor Colón pagó ciento ochenta y seis (186) camiones de relleno bajo el entendimiento de que la Querellante le reembolsaría los \$32,177.00 incurridos, a pesar de que nunca lo dialogaron. Surge de las determinaciones de hecho del DACO que el señor Mas le notificó a la Querellante sobre dicha nivelación, sin embargo le representó que ello no conllevaría costo adicional para ella. Tampoco se enmendó el contrato de construcción para incluir esos costos.

Luego de varios reclamos infructuosos del señor Colón al señor Mas para recuperar lo invertido en el relleno, detuvo la obra. Por consiguiente, la Querellante se querelló contra él, UBD, Inc., UBD Construction, Inc. y el señor Mas ante el DACO. Argumentó que desembolsó \$101,634.50 y que -transcurrido más de un año desde la firma del contrato de construcción- UBD nunca terminó la construcción. Ello, a pesar de que lo acordado fue que la casa se terminaría en ocho (8) meses. Posteriormente, la Querellante enmendó la querrela para incluir como parte querellada a Popular Mortgage y MAPFRE-PRAICO.

Celebrada la vista administrativa, el DACO concluyó que el incumplimiento del contrato de construcción fue de tal magnitud que amerita su resolución. Determinó que el señor Mas no se limitó a su rol de corredor de bienes raíces sino que fungió como desarrollador al intervenir en la adquisición del terreno, selección del constructor, precio y forma de pago de la obra. Resolvió que el señor Colón, UBD Construction, Inc., UBD, Inc. y el señor Mas son solidariamente responsables por dicho incumplimiento. Les ordenó reembolsar a la Querellante la suma de \$101,634.50 por concepto de gastos de construcción y \$10,000.00 por los daños sufridos.

Además, decretó que la fianza que expidió MAPFRE-PRAICO a favor de UBD cubre los hechos que dieron lugar a esta querrela. Por tanto, MAPFRE-PRAICO deberá responder subsidiariamente a la Querellante hasta un máximo de \$4,000.00. Por último, desestimó la querrela en cuanto a Popular Mortgage ante un acuerdo de transacción privado entre esas partes.

Inconforme, UBD Construction, Inc. comparece ante este Tribunal mediante revisión administrativa. Cuestiona la determinación del DACO de que hubo un incumplimiento de contrato que justificó su resolución; que se le impuso responsabilidad solidaria; que no se le ordenó a la Querellante reembolsar los costos de nivelación del terreno; y que la Querellante sufrió daños. Veamos.

En materia contractual, es sabido que las obligaciones nacen, entre otras fuentes, de los contratos. Artículo 1042 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 2992. La teoría de los contratos se funda en la autonomía de la voluntad y la libertad que tienen las partes para “establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan

por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”. Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372; *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008).

Bajo el principio contractual de *pacta sunt servanda*, las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, teniendo que cumplir su obligación al tenor de los mismos. Artículo 1044 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 2994. Por ello, en ausencia de ambigüedad o confusión en el lenguaje o contenido contractual, el sentido literal de los contratos ha de ser respetado. El Art. 1233 del Código Civil articula esta norma de la siguiente forma:

Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. 31 LPRA sec. 3471.

En nuestro ordenamiento jurídico rige el principio de solidaridad entre los co-causantes de un daño frente al perjudicado. *S.L.G. Vázquez-Ibañez v. De Jesús, Vélez*, 180 DPR 387 (2010); *Sánchez Rodríguez v. López Jiménez*, 118 DPR 701 (1987). Como se sabe, en toda obligación solidaria cada deudor solidario debe la totalidad de la prestación. Por eso, el acreedor tiene derecho a pedir la totalidad del pago a cualquiera de los deudores, y a decidir a cuál de ellos le solicita el mismo. Artículo 1097 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3108. Una vez uno de los co-deudores solidarios paga la totalidad de la deuda, surge su derecho de nivelación para recobrar lo que pagó en exceso de su responsabilidad objetiva. Artículo 1098 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3109. *P.R. Fuels, Inc. v. Empire Gas Co., Inc.*, 149 DPR 691 (1999).

De otro lado, nuestro derecho administrativo reconoce que toda determinación administrativa está cobijada por una presunción de regularidad y corrección. Por esta razón, la revisión judicial de este tipo de decisiones se circunscribe a determinar si la actuación de la agencia es arbitraria, ilegal, o tan irrazonable que la misma constituye un abuso de discreción. *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716 (2005); *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409 (2003). En vista de que los dictámenes de los organismos administrativos merecen la mayor deferencia judicial, quien las impugne deberá presentar ante el foro judicial la evidencia necesaria que permita, como cuestión de derecho, descartar la presunción de corrección de la determinación administrativa. El peso de la prueba descansa entonces sobre la parte que impugna la determinación administrativa. *Com. Vec. Pro-Mej., Inc. v. J.P.*, 147 DPR 750 (1999).

Sin embargo, esto no significa que los tribunales, al ejercer su función revisora, pueden descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de derecho de las agencias y sustituir el criterio de estas por el propio. La deferencia concedida a las agencias administrativas cederá cuando: (1) la determinación administrativa no está basada en evidencia sustancial; (2) el organismo administrativo erró en la aplicación o interpretación de las leyes o de los reglamentos que se le encomendó administrar; (3) cuando el organismo administrativo actúa arbitraria, irrazonable o ilegalmente, realizando determinaciones carentes de una base racional; o (4) cuando la actuación administrativa lesiona derechos constitucionales fundamentales. *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, 185 DPR 800, (2012).

En el presente caso, surge del referido Contrato que la Querellante y el señor Mas acordaron lo siguiente:

...el COMPRADOR¹ podrá resolver este contrato...si transcurriese más de dieciocho (18) meses desde la fecha de este contrato sin que la VENDEDORA² esté en posición de otorgar la escritura final de compraventa, o de hacer entrega de la vivienda y el permiso de uso...En los casos de resolución de este contrato...se le devolverán al COMPRADOR [sus] depósitos... (Véase, Anejo II.)

Por su parte, del contrato de construcción que otorgó la Querellante con el contratista UBD Construction, Inc. establece que los trabajos de construcción finalizarán no más tarde de 150 días laborables desde su comienzo a partir de septiembre de 2010. (Véase, Anejo I.) Al 30 de enero de 2012 -vencidos ambos términos- la casa de la Querellante no estaba terminada. Ergo, es evidente que se produjo un incumplimiento de contrato por parte de los co-querellados. El DACO actuó correctamente al decretar la resolución del contrato de construcción, imponer responsabilidad solidaria a los co-querellados y ordenarles devolver a la Querellante los \$101,634.50 que pagó.

Con respecto al relleno, surge de las determinaciones de hecho del DACO que el señor Colón nunca le consultó a la Querellante sobre la necesidad de rellenar el terreno y nivelarlo y mucho menos del costo que ello acarrearía. También surge que el señor Mas en efecto le habló sobre el tema a la Querellante pero le representó que ella no tendría que realizar pago alguno. En vista de que la Querellante no consintió al referido gasto, lo cual es un elemento esencial de los contratos, decretamos que este error no se cometió.

¹ "COMPRADOR" se refiere a la Querellante.

² "VENDEDORA" se refiere a MAS Homes Corporation.

Por último, el DACO estimó en \$10,000.00 los sufrimientos y angustias mentales de la Querellante, producto del incumplimiento de los co-querellados. En atención a la deferencia que merecen las determinaciones de los organismos administrativos y en ausencia de indicios de arbitrariedad o error manifiesto, confirmamos tal adjudicación.

En consideración de los razonamientos expuestos, confirmamos la determinación objeto del presente recurso.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones