

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL X

RUBÉN ESTREMER
JIMÉNEZ

Querellante – Recurrido

V.

WILLIAM ALICEA
RODRÍGUEZ HNC ALICEA
SPECIALTY
CONSTRUCTION CORP.

Querellados - Recurrente

KLRA202000193

*Revisión de Decisión
de Administrativa*
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Caso Núm.:
SAN-2016-0000142

Sobre:
Defectos de
Construcción
y/o Vicios de
Construcción

Panel integrado por su presidenta; la Juez Ortiz Flores, la Juez Nieves Figueroa y la Juez Lebrón Nieves

Lebrón Nieves, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de septiembre de 2020.

La parte recurrente, William Alicea Rodríguez, comparece ante nos para que dejemos sin efecto la *Resolución* emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO), el 27 de septiembre de 2019, notificada el 19 de febrero de 2020. En dicho dictamen, el referido organismo declaró Con Lugar la Querella Núm. SAN-2016-0000142 presentada por el Sr. Rubén Estremera Jiménez (recurrido), sobre un contrato de obras y servicios.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se confirma la *Resolución* administrativa recurrida.

I

Conforme surge del expediente ante nuestra consideración, el 13 de diciembre de 2016, el recurrido presentó la *Querella* (SAN-2016-0000142) ante el DACO. En su escrito, reclamó que William Alicea Rodríguez HNC; Alicea Specialty Construction Corp., fue contratado para construir una casa de tres niveles en el pueblo de

Caguas, propiedad del recurrido. El proyecto de construcción objeto del contrato comenzó el 14 de marzo de 2016 y las partes pactaron un pago a favor del contratista recurrente de alrededor de \$2,000.00 semanales. Se esperaba que la construcción finalizara en julio de 2016. No obstante, el recurrido sostuvo que, el recurrente incumplió con las obligaciones pactadas, quedando así, 26 tareas por realizar y habiéndose pagado el balance de \$45,900. Es por ello que se realizó un segundo contrato por \$12,088.00 para que se pudiese finalizar la construcción de la casa y poder así, realizar otras tareas. Tras cuatro meses, el contratista, Sr. Alicea, redujo el personal en la construcción de la casa con personas no calificadas, esto es, su hijo y un ayudante. Por segunda ocasión, el recurrente incumplió el contrato pactado entre las partes. Por tal razón, el recurrido solicitó en la *Querrela* presentada, el cumplimiento específico del acuerdo para que se finalizaran las tareas y se corrigieran los vicios de construcción, que según estableció, ascendían a \$20,000.00.

El 21 de diciembre de 2016, el DACO citó a las partes a una inspección ocular de la obra realizada en la propiedad del recurrido la cual se realizó el 19 de enero de 2017. De conformidad con los hallazgos de la inspección, el 6 de junio de 2017, el DACO notificó el *Informe de Inspección*.

Conforme a los resultados de dicho Informe, la agencia administrativa realizó la inspección y procedió a verificar las diferentes partidas, según descritas en la querrela incoada, las cuales son las siguientes:

1. No poner tuberías para teléfono y cámaras en la torta y soterrado. No están presentes según se indicó, no fueron instalados. Con un costo aproximado de \$3,850.00 basado en lo demostrado en el recorrido.
2. Losas de baño y piso mal instalados. Se observó en el balcón las losas mal cortadas y no alineadas por lo que se deben remover y reinstalar al igual que en el interior de la residencia como en los baños. Con un costo aproximado de \$4,350.00 basado en lo

mostrado en el recorrido e incluye material y mano de obra.

3. Rajaduras horizontales en el piso del sótano con alrededor de 1/8 o más de ancho. Se observó grietas en la losa sobre suelo las cuales son típicas de asentamientos por la falta de consolidación del suelo, deben tener una observación y proceder a repararla. Con un costo aproximado de \$1,250.00 basado en lo mostrado en el recorrido, el costo puede variar si varía la apertura de las grietas.
4. Bombillas que no prenden y no pusieron luz en la cocina. No se instalaron las tuberías en varios lugares y en otros no están alambradas o no tiene conexión. Se solicitó un perito que verifique las tuberías y redacte un informe sobre la situación. Con un costo aproximado de \$2,750.00 basado en lo mostrado en el recorrido.
5. Tubos de drenajes tapados y que socaban la estructura de la casa, según indica, hay carios drenajes tapados y los raseros no fueron extendidos por los que están socavando la estructura. Con un costo aproximado de \$1,850.00 basado en lo mostrado en el recorrido.
6. Desagües para dos inodoros fuera de lugar y desnivelados, se indica que tuvieron que mover los drenajes ya que estaban mal alineados y desnivelados. Con un costo aproximado de \$850.00 basado en lo mostrado en el recorrido.
7. Balaustres mal instalados, están mal instalados con diferentes elevaciones y distancias en adición se indica, que se movían lo cuales se están reparando por el dueño. Con un costo aproximado de \$2,550.00 basado en lo mostrado en el recorrido.
8. Filtraciones en cisterna. Se observa que hay filtraciones. Es necesario sellar la cisterna. Con un costo aproximado de \$1,475.00 basado en lo observado en el recorrido.
9. Canales de aguas mal instalados y salen chorros por las divisiones cuando llueve. Es necesario sellar las uniones y verificar los niveles de las mismas. Con un costo aproximado de \$950.00 basado en lo mostrado en el recorrido.
10. Gastos desproporcionados en pega de losa y otras áreas. Se deberá proveer los costos para ser analizados por el departamento y copia del contrato donde se desglosen las partidas.
11. Indica que tuvo que pagar deudas a empleados. Se deberán proveer las certificaciones o evidencia de los pagos a los empleados para ser analizados por el departamento.

12. Indica que le concedió préstamo para comprar un camión y no le pagó el costo del mismo. Deberá proveer evidencia sobre este asunto.

El 27 de noviembre de 2017, el recurrente presentó *Enmienda a Querella*. En síntesis, este detalló con particularidad las tareas no realizadas o realizadas defectuosamente, añadió otros incumplimientos cometidos por el contratista, adjuntó evidencia de las tareas no realizadas por el contratista y mostró las facturas pagadas por incumplimiento de este o defectos de construcción.

Tras varios trámites procesales, se celebró vista en su fondo los días 25, 26, 27 y 28 de febrero y 30 y 31 de mayo del 2019.

Aquilatada la prueba, el 1 de octubre de 2019, el DACO emitió *Resolución*. Sin embargo, el 31 de octubre del mismo año, el recurrente presentó un recurso de revisión judicial identificado KLRA201900683 que fue atendido por un panel hermano de este foro, el que se declaró sin jurisdicción para atender dicho asunto hasta tanto el DACO notificara conforme a derecho su *Resolución*.

En específico, el foro apelativo se pronunció de la siguiente manera:

[E]n el presente caso la notificación de la *Resolución* emitida por el DACO declarando Ha Lugar la querrela del señor Estremera Jiménez en contra del señor Alicea Rivera fue defectuosa, pues la misma solamente se notificó mediante correo regular, más no se hizo mediante correo certificado. Siendo así, el término para acudir en revisión no ha comenzado a transcurrir y, por lo tanto, este Tribunal de Apelaciones no ostenta jurisdicción para atender el caso debido a que el recurso de revisión judicial resulta prematuro. En vista de lo anterior, lo que procede es la desestimación del recurso.

Así pues, el 19 de febrero de 2020, el DACO notificó nuevamente su *Resolución* en la que se declaró Ha Lugar la *Querella* presentada por Rubén Estremera Jiménez. En la misma, el foro administrativo consignó las siguientes determinaciones de hechos que se transcriben a continuación:

1. El Sr. Rubén Estremera Jiménez suscribió un contrato para la construcción de una casa en el terreno del Querellante cita en el Sector la Mesa, en Caguas. El precio pactado en su origen fue por

la cantidad de \$42,000.00, durante el transcurso de la construcción de la propiedad dicho preci[o] fue variado por las partes para un total de \$54,988.00.

2. La contratación de los servicios de la parte Querellada como Contratista de la Construcción fue para edificar la obra en su totalidad.
3. Como parte de la preparación del terreno para la edificación de la obra, la parte Querellada le sugirió al Querellante como contacto al Sr. Ricardo Torres para el corte y movimiento del terreno.
4. La parte Querellada [s]upervisó las labores del corte de terreno realizadas p[or] el Sr. Ricardo Torres y delimit[ó] los lindes para dicho corte, en adición la parte Querellada estableció que movió los mismos en relación a lo que proveían los planos originales.
5. Tanto el diseño y construcción de la zapata de la propiedad, así como sus columnas de soporte, fueron de la autoría de la parte Querellada.
6. Durante la edificación de la obra, la parte Querellante le manifestó en varias ocasiones a la parte Querellada el no estar conforme con la ejecución de la obra.
7. El 19 de agosto de 2016, las partes suscribieron un “Contrato actualizado para finalizar la construcción en el Sector la Mesa en Caguas”. En dicho contrato se identificaron 14 tareas a realizarse por la parte Querellada y se le asignaron presupuestos a dichas tareas elevando el valor de la construcción a \$54,988.00.
8. Luego de la novación del contrato entre las partes[,] la parte Querellada continuó con los trabajos de construcción en la propiedad hasta finales del año dos mil dieciséis (2016).
9. Para el mes de diciembre del año 2016 la parte Querellada abandonó la construcción de la propiedad.
10. Tras el abandono del proyecto por parte de la parte Querellada, el Querellante identificó trece (13) tareas no realizadas por la Querellada como parte de su acuerdo de construcción de obra y 88 tareas defectuosas o no realizadas por la Querellada.
11. Las obras realizadas de forma defectuosa, así como las tareas no realizadas por la parte Querellante, fueron organizadas e identificadas por el Querellante por las diferentes áreas de la propiedad, entiéndase: Baño Master de la Casa y Walking Closet; Cuarto Master; Baño del medio y cuarto de visitantes; Cocina; Sala; Family; Balcón;

Balaustres de Balcón y Segundo Piso; Segundo Piso; Sótano; e Incumplimientos Generales y otras [s]ituaciones.

12. Los vicios en la construcción detectados por la parte Querellante van desde la instalación inadecuada de las losetas, problemas de pintura y empañetado, marcos de las puertas, balaustres mal instalados, falta de instalación de plomería en los baños, pobre nivel de drenaje en las duchas, instalación pobre o ausencia de instalación de tendido eléctrico, tubería eléctrica tapada, pobre instalación del techo de zinc, falta de conexión de la plomería en la cisterna, plomería tapada con cemento, desagües franceses tapados con lodo y falta de remoción de escombros a través de toda la propiedad.
13. El Querellante documentó mediante evidencia fotográfica los vicios de construcción identificados en las tareas realizadas por la parte Querellada.
14. Tras el abandono de la obra por parte de la Querellada, el Querellante se vio en la necesidad de valerse de los servicios de terceros para remendar y completar la obra para la cual la Querellada fue contratada.
15. El Ingeniero Marcos Arocho Ramírez fue cualificado perito estructural bajo juramento sobre sus cualificaciones profesionales y su vasta experiencia, ello para testificar por la parte Querellante sobre su informe geotécnico, así como sus hallazgos.
16. El 14 de septiembre de 2017, el Ing. Marcos Arocho Ramírez visit[ó] la propiedad cuya construcción nos atiende con el propósito de realizar las pruebas de campo para la elaboración de su informe.
17. En su informe sobre el estudio de suelo realizado en la propiedad de la parte Querellante, el Ing. Marcos Arocho Ramírez concluyó que[,] el suelo donde se edificó la propiedad del Querellante no fue debidamente compactado acorde a las propiedades del suelo del terreno.
18. En su informe sobre el estudio de suelo, el Ing. Marcos Arocho Ramírez concluyó por medio de sus observaciones el que las grietas detectadas en el cemento eran consistentes con fa[ll]as del tipo “punching sear failure” o “bearing capacity failure”. Para dicha conclusión[,] el perito identifica haber observado patrones de grietas que rodeaban las columnas donde queda apoyada la propiedad sobre la zapata. Dicho patrón fue observado en las columnas del sótano.
19. Como parte del estudio realizado [por el] Ing. Marcos Arocho Ramírez, se tomaron muestras del

cemento de la zapata de la propiedad. Dichas muestras revelaron que la profundidad de la zapata es menor de ocho pulgadas.

20. De las muestras obtenidas por el Ing. Marcos Arocho Ramírez, se detectó que el varillado tendido para construir la zapata estaba básicamente llegando al subgrado por lo cual la misma no puede resistir de forma adecuada las tensiones de soporte a las cuales est[á] sujeta. El Ing. Marcos Arocho Ramírez determinó que de la manera que la zapata no fue construida de forma adecuada.
21. Este foro le da entero crédito y veracidad tanto al informe preparado como el testimonio vertido por el Ingeniero Marcos Arocho Ramírez.
22. El Ingeniero Héctor González Quiñones fue cualificado como perito estructural bajo juramento sobre sus cualificaciones profesionales y su vasta experiencia, ello para testificar sobre sus hallazgos y conclusiones luego de su visita a la propiedad cuya construcción nos atiende.
23. El Ing. Héctor González Quiñones describe la propiedad de la parte Querellante como una residencia en concreto compuesta por pórticos arriostrados por muros con losas cargando en ambas direcciones y vigas en todos los ejes y voladizos en el perímetro.
24. El Ing. Héctor González Quiñones concluye que en la propiedad del Querellante se construyó un matre de ocho (8) pulgadas por debajo de las columnas de soporte con una zapata consistente de una losa de cuatro (4) pulgadas.
25. El Ing. Héctor González Quiñones observó grietas circulares alrededor de las columnas interiores y una grieta continua a lo largo de las columnas exteriores.
26. El Ing. Héctor González Quiñones concluye que el terreno en la propiedad de la parte Querellante no fue bien compactado y que el mismo no tiene la resistencia requerida en el diseño revisado por éste.
27. El Ing. Héctor González Quiñones concluyó que el espesor del matre es muy poco lo cual causó un fallo por lo que se conoce como “punching shear” en el diseño de fundaciones en concreto. De igual forma concluye que el acero de refuerzo de la losa no está localizado en el centro como se requiere y que el mismo se encuentra reposando sobre el terreno.
28. El Ing. Héctor González Quiñones concluye el que la residencia no es segura para su uso y que se deben de tomar medidas para transferir las cargas

al suelo de una forma efectiva y segura y en cumplimiento con los códigos de construcción vigentes.

29. El Ing. Héctor González Quiñones proveyó como remedio la construcción de una nueva zapata de mayor grosor que se edificada sobre la existente y anclada a las columnas existentes para de esa forma distribuir de manera adecuada las cargas.
30. Este foro le da entero crédito y veracidad tanto al informe preparado como el testimonio vertido por el Ingeniero Héctor González Quiñones y acoge la solución provista para remendar la zapata tipo madre de la propiedad.
31. Al presente la propiedad del Querellante es insegura por las fallas estructurales que demuestra.

En la referida Resolución se ordenó al Sr. William Alicea Rodríguez pagar la cantidad de \$20,000.00 para que el Sr. Estremera Jiménez pudiese edificar una nueva zapata y anclaje en su propiedad y \$25,000.00 por concepto de daños y gastos incurridos para subsanar dichos defectos.¹

Como es sabido, el 16 de marzo de 2019, nuestro Tribunal Supremo emitió varias resoluciones en las que extendió varios términos a causa de la emergencia nacional declarada a causa del coronavirus o Covid-19.

El 15 de julio de 2020, insatisfecho con la decisión administrativa en su contra, el recurrente acudió ante nos mediante el recurso de epigrafe y formuló los siguientes señalamientos de error:

1. Erró la DACO al conceder al Peticionario la cantidad de \$20,000 para edificar una nueva zapata y anclaje y la cantidad de \$25,000 por daños y gastos incurridos cuando no existe una Determinación de Hechos que justifique dichas cantidades.
2. Erró el DACO al declarar al Peticionario temerario basándose en dos supuestos erróneos.
3. Erró el DACO al obviar el testimonio del perito del Peticionario y al no incluir su informe en el listado de exhibits.

¹ Resolución, pág 11. Apéndice de Revisión Administrativa pág. 25.

4. Erró el DACO al obviar injustificadamente la prueba presentada por el Peticionario y basar su determinación en prueba que no consta en el Expediente Administrativo.

II

A. La revisión judicial de las decisiones de las agencias administrativas

En nuestro ordenamiento jurídico, la función principal de la revisión judicial es asegurarse de que las agencias actúan dentro del marco del poder delegado y consistente con la política legislativa. Es norma reiterada en nuestro ordenamiento jurídico que los tribunales apelativos debemos conceder deferencia a las decisiones de las agencias administrativas, ello debido a la experiencia y el conocimiento especializado que éstas poseen sobre los asuntos que se les han delegado. Por ello, dichas determinaciones poseen una presunción de legalidad y corrección que los tribunales debemos respetar mientras la parte que las impugna no presente la evidencia suficiente para derrotarlas. (Citas omitidas). *Torres Rivera v. Policía de PR*, 196 DPR 606, 625-626 (2016).

De esa forma, la Sec. 4.5 de la Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017, 3 LPRA sec. 9675, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, (Ley de Procedimiento Administrativo), estableció el marco de revisión judicial de las determinaciones de las agencias administrativas. Ese marco está fundamentado en el principio rector de la razonabilidad, es decir, se examina que no se haya actuado de manera arbitraria o ilegal, o de forma tan irrazonable que sea considerado un abuso de discreción. *Torres Rivera v. Policía de PR*, *supra*, pág. 626; *Mun. San Juan v. Plaza Las Américas*, 169 DPR 310, 323 (2006). Se dispone para ello de tres criterios, a saber: (1) si el remedio concedido por la agencia fue apropiado; (2) si las determinaciones de hecho que realizó la agencia están sostenidas por evidencia sustancial que obra

en el expediente administrativo visto en su totalidad, y (3) si, mediante una revisión completa y absoluta, las conclusiones de derecho del ente administrativo fueron correctas. *Pagán Santiago et al. v. ASR*, 185 DPR 341, 358 (2012). *Rolón Martínez v. Superintendente*, 201 DPR 26, 35-36 (2018).

En cuanto a las determinaciones de hecho de una agencia administrativa, conforme a la Sec. 4.5 de la LPAU, *supra*, éstas se sostendrán si se fundamentan en evidencia sustancial que conste en el expediente administrativo considerado en su totalidad. Esta regla de la evidencia sustancial es para “evitar la sustitución del criterio del organismo administrativo en materia especializada por el criterio del tribunal revisor”. (Citas omitidas). *Torres Rivera v. Policía de PR*, *supra*, pág. 627.

Respecto a las conclusiones de derecho, la Sec. 4.5 de la LPAU, *supra*, también dispone sobre ello al expresar que éstas “serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal”. Sin embargo, valga destacar que los tribunales deben darles peso y deferencia a las interpretaciones que la agencia realice de aquellas leyes particulares que administra. Ante esto, los tribunales no pueden descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia administrativa con el fin de sustituir el criterio de éstas por el propio. Claro está, la deferencia que le deben los tribunales a la interpretación que haga la agencia administrativa sobre aquellas leyes y reglamentos que le corresponde poner en vigor cede si la agencia: (1) erró al aplicar la ley; (2) actuó arbitraria, irrazonable o ilegalmente, o (3) lesionó derechos constitucionales fundamentales. (Citas omitidas). *Torres Rivera v. Policía de PR*, *supra*, págs. 627-628.

En resumen, los tribunales deben deferencia a las decisiones de una agencia administrativa, pero ésta cederá cuando: (1) la determinación administrativa no está basada en evidencia

sustancial; (2) el ente administrativo erró en la aplicación o interpretación de las leyes o los reglamentos que se le ha encomendado administrar; (3) el organismo administrativo actuó arbitraria, irrazonable o ilegalmente, realizando determinaciones carentes de una base racional, o (4) la actuación administrativa lesionó derechos constitucionales fundamentales. Es importante destacar que, si el tribunal no se encuentra frente a alguna de esas situaciones, aunque exista más de una interpretación razonable de los hechos, procede que se valide la interpretación que realizó la agencia administrativa recurrida. (Citas omitidas). *Torres Rivera v. Policía de PR*, supra, pág. 628.

B. Teoría General de los Contratos

Como es sabido, las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia. Artículo 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992. Los requisitos de todo contrato en nuestra jurisdicción son el consentimiento, el objeto y la causa. Artículo 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391. La existencia o no de estos elementos se determina al momento en que se perfecciona el contrato. Según el Artículo 1206 del referido cuerpo legal, el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio. 31 LPRA sec. 3371.

En nuestro ordenamiento jurídico se reconoce el principio de libertad de contratación, el cual permite a las partes pactar los términos y condiciones que tengan por convenientes. *Arthur Young & Co. v. Vega III*, 136 DPR 157 (1994). No obstante, esa libertad no es infinita. Encuentra su límite en el Art. 1207 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3372. Allí, se establece que estos pactos, cláusulas y condiciones serán válidos, siempre y cuando no sean

contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público. *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, 193 DPR 1, 7-8 (2015).

Por otro lado, una vez perfeccionados, los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, "y desde entonces obligan, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conforme a la buena fe, al uso y a la ley". 31 LPRÁ sec. 3375. Véase, además, *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7 (2014). *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, *supra*, pág. 8.

Por otra parte, [c]on relación a los criterios generales de interpretación de contratos, nuestro Código Civil dispone que cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deben entenderse comprendidos en éste cosas distintas y casos diferentes de aquéllos que los contratantes se propusieron pactar. Art.1235 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRÁ sec. 3473. Asimismo, recordemos la máxima que rige en nuestro ordenamiento en materia de interpretación de contratos, a saber: si los términos de un contrato son claros y no existe duda en torno a la intención de los contratantes, debemos ceñirnos al sentido literal de sus cláusulas. Art. 1233 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRÁ sec. 3471. No obstante, si las palabras utilizadas en el contrato parecen ser contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá la intención de éstos al pactar. *Id.* De resultar necesario juzgar esa intención de las partes al contratar, debemos considerar sus actos anteriores, coetáneos y posteriores al contrato, y cualquier otro factor que arroje luz en torno a sus voluntades. Art. 1234 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRÁ sec. 3472. *Negrón Vélez v. ACT*, 196 DPR 489 506-507 (2016).

III

En el caso de autos, el recurrente impugna la Resolución emitida por el DACO y en su primer señalamiento, indicó que erró

la referida agencia administrativa al conceder al recurrido las cantidades de \$20.000 para edificar una nueva zapata y anclaje y \$25,000 por concepto de daños y gastos incurridos, cuando según este, no existe una Determinación de Hecho o evidencia en el expediente que justifique la concesión de dichas cantidades. No le asiste razón. Veamos.

En las determinaciones de hechos esbozadas por el foro administrativo, en reiteradas ocasiones se argumentó el craso fallo en el cumplimiento de la construcción de la zapata. Las determinaciones de hechos que realizó el foro administrativo están sustentadas en la prueba desfilada y admitida por el ente administrativo. Conforme surge del expediente, estas determinaciones fueron realizadas tras las declaraciones del Ing. Marcos Arocho Ramírez, que fue cualificado como perito estructural. De su informe, el foro administrativo elaboró las siguientes determinaciones de hechos que se relacionan directamente a los defectos de construcción de la zapata de la propiedad del Sr. Rubén Estremera Jiménez:

18. En su informe sobre el estudio de suelo, el Ing. Marcos Arocho Ramírez concluyó por medio de sus observaciones el que las grietas detectadas en el cemento eran consistentes con fallas del tipo “punching shear failure” o “bearing capacity failure”. Para dicha conclusión **el perito identifica haber observado patrones de grietas que rodeaban las columnas donde queda apoyada la propiedad sobre la zapata.** Dicho patrón de grietas fue observado en las columnas del sótano. (Énfasis Nuestro).

19. Como parte del estudio realizado Ing. Marcos Arocho Ramírez, se tomaron muestras del cemento de la zapata de la propiedad. Dichas muestras revelaron que la profundidad de la zapata es menor a ocho pulgadas.

20. De las muestras obtenidas por el Ing. Marcos Arocho Ramírez, se detectó que el varillado tendido para construir la zapata estaba básicamente llegando al subgrado por lo cual la misma no puede resistir de forma adecuada las tensiones de soporte a las cuales está sujeta. **El Ing. Marcos Arocho Ramírez**

determinó que [de la manera] la zapata no fue construida de forma adecuada.² (Énfasis Nuestro).

21. Este foro le da entero crédito y veracidad tanto al informe preparado como el testimonio vertido por el Ingeniero Marcos Arocho Ramírez.

Además, el ingeniero Héctor González Quiñonez también fue cualificado como perito estructural. Este opinó sobre la zapata de la propiedad y vertió como su testimonio lo siguiente que fue plasmado en las determinaciones de hecho por el foro administrativo:

26. El Ing. Héctor González Quiñonez concluye que el terreno en la propiedad de la parte querellante no fue bien compactado y que el mismo no tiene la resistencia requerida en el diseño revisado por éste.

27. El Ing. Héctor González Quiñonez concluyó que el espesor del matre es muy poco lo cual causó un fallo por lo que se conoce como “punching sear” en el diseño de fundaciones en concreto. [...].

28. El Ing. Héctor González Quiñonez concluye que **la residencia no es segura para su uso** y que se deben tomar medidas para transferir las cargas al suelo de una forma efectiva y segura y en cumplimiento con los códigos de construcción vigentes. (Énfasis nuestro).

29. **El Ing. Héctor González Quiñonez proveyó como remedio la construcción de una nueva zapata de mayor grosor** que sea edificada sobre la existente y anclada a las columnas existentes para de esa forma distribuir de manera adecuada las cargas. (Énfasis nuestro).

Nótese que, ambos ingenieros concluyen que la estructura no es segura y que el remedio para el craso defecto de construcción de la zapata requiere como solución que esta se construya nuevamente.³ Entiéndase, que dos ingenieros concluyen que la propiedad en controversia, no es segura para ser habitada. Siendo así, el requerimiento de que se construya nuevamente la zapata implica la inversión económica de la compra de materiales y contratación de nueva mano de obra, asunto que está contemplado

² Véase esta determinación de hecho, entendemos que la frase entre corchetes es un error tipográfico. Apéndice de Revisión Administrativa pág. 18.

³ Determinaciones de Hechos #20, 28 y 29, vertidas en este mismo escrito. Véase Resolución págs. 4 y 5. Apéndice de Revisión Administrativa págs. 18 y 19.

en la cantidad de dinero que ordenó el DACO a ser satisfecha por el recurrente.

Según la Querrela presentada, el 20 de noviembre, fue el último día en el trabajo del Sr. William Alicea Rodríguez. A esa fecha, este había cobrado \$54,000.00. El estimado del recurrido para culminar las tareas y arreglar los daños de construcción, ascendían a \$20,000.00. En cuanto a esto, el foro administrativo se expresó e indicó: “le damos credibilidad a los gastos incurridos y proyectados para la rectificación de las varias deficiencias por entender que los mismos resultan razonables”.⁴ Por tanto, el argumento del recurrente acerca de que la cantidad ordenada no se sustenta en determinaciones de hechos o el expediente administrativo, carece de mérito.

No obstante, debemos aclarar que, aunque el recurrente señaló que el DACO incidió en su apreciación de la prueba, este no sometió una transcripción de la prueba oral para colocar a este tribunal en posición de intervenir con la apreciación de la prueba testifical que hiciera el foro administrativo. En cuanto a esto, la Regla 66 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 66, dispone como sigue:

Cuando se apuntare error en la apreciación de la prueba oral o que alguna determinación de hechos no esté sostenida por la prueba, y sea necesario recurrir a la reproducción de la prueba oral, la parte recurrente lo hará constar en moción por separado, presentada junto al escrito inicial de revisión. De no solicitarlo así la parte recurrente, las demás partes podrán efectuar igual solicitud dentro de diez (10) días contados a partir de la notificación del recurso de revisión.

Aun cuando la omisión de la parte recurrente imposibilitó que evaluáramos la prueba oral, tal inobservancia no nos impide ejercer nuestra función revisora, pues contamos con suficiente prueba documental para examinar los señalamientos de error planteados

⁴ Resolución pág. 8. Apéndice de Revisión Administrativa pág. 22.

en el recurso que hoy nos ocupa. Siendo así, determinamos que no incidió el foro administrativo al emitir su dictamen.

En el segundo señalamiento de error, el recurrente indicó que incidió el DACO al declararlo temerario.

En sus argumentos, el recurrente esbozó dos circunstancias, según su apreciación, de por qué el foro administrativo lo declaró incurso en temeridad. Dichos supuestos son los siguientes: 1) “retiro” de disponibilidad de tres testigos y 2) de la Contestación a la Querrela no surge la aceptación de los hechos.⁵ Según el recurrente, ambos supuestos son incorrectos. Diferimos.

Las Reglas de Procedimiento Civil no definen lo que es “temeridad”. No obstante, nuestro Tribunal Supremo ha descrito que:

[L]a temeridad es una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que afecta el buen funcionamiento y la administración de la justicia. *Puerto Rico Oil Co., Inc. v. Dayco Products, Inc.*, 164 DPR 486 (2005).

El Alto Foro también ha resuelto que:

[C]onstituye conducta temeraria el que una parte haga necesario un pleito que pudo evitarse o interponga pleitos frívolos y así obligue a la otra parte a incurrir en gastos innecesarios. *Domínguez v. GA Life*, 157 DPR 690 (2002).

Esta determinación de si una parte ha actuado o no con temeridad descansa en la sana discreción del tribunal o agencia. El imponer honorarios de abogado persigue penalizar a aquel litigante periodos que por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte a asumir las molestas, gastos, trabajo e inconvenientes de un pleito. *C.O.P.R. v. S.P.U.*, 181 DPR 299, 342 (2011).

Dicho esto, en cuanto al primer supuesto, el recurrente indicó que la determinación de DACO es inconsistente y que no ha encontrado en la jurisprudencia, una sola instancia en la que un

⁵ Revisión Administrativa, pág. 14.

foro adjudicativo haya resuelto que un litigante actuó con temeridad por “retirar” la disponibilidad de algún testigo.⁶ Sin embargo, más allá de lo laxo que pudiera sonar el primer supuesto que apreció el recurrente, este omite que DACO abundó sobre este primer supuesto. El razonamiento del foro no se limitó a indicar que el recurrente fue temerario por retirar la disponibilidad de testigos, sino que estas acciones “redundaron en una **dilación excesiva** de los procedimientos administrativos **sin justificación** alguna **ni** mucho menos **promovió al descubrimiento de la verdad** como nos exigen las Reglas de Evidencia”.⁷

Sobre el segundo supuesto, acerca de la respuesta a la querrela en la que no se acepta responsabilidad, el foro administrativo también abundó sobre este particular. Sobre el mismo expresó lo siguiente:

Tampoco surgió de las contestaciones a la querrela, una aceptación de los defectos existentes en la residencia de la querellante, los cuales eran evidentes y surgían del récord administrativo, esta acción es una temeraria también.⁸

Ciertamente, el récord administrativo que tenemos ante nos y que pudimos revisar, posee vasta evidencia que nos lleva a coincidir con el foro recurrido en cuanto al incumplimiento contractual por parte del contratista Wilfredo Alicea Rivera. Sus obvias fallas al ejecutar la obra de construcción para la que fue contratado, se evidencia en fotos⁹, testimonios de ingenieros estructurales y sus respectivos informes periciales¹⁰, entre otros documentos. El recurrente por su parte, al presentar su evidencia, anejó fotos de cuando se realizaba la construcción de la propiedad en controversia.¹¹ Dichas fotos, no nos arrojan luz que sustente los

⁶ *Íd.*

⁷ Resolución pág. 10, Apéndice de Revisión Administrativa pág. 24.

⁸ *Íd.*

⁹ Véase Apéndice de Revisión Administrativa págs. 285-287; 289; 293; 296-297.

¹⁰ Véase Apéndice de Revisión Administrativa págs. 310-334.

¹¹ Véase Apéndice de Revisión Administrativa págs.143-162.

argumentos del recurrente para eximirlo de responsabilidad, pues aunque podría indicar que “culminó” la construcción de la casa del Sr. Estremera Jiménez, el recurrente lo hizo de manera ineficiente y defectuosa y no completó las obras acordadas. De esta manera se constituyó así, el incumplimiento del contrato de obras y servicios descrito en la querrela presentada en su contra.

No opinamos diferente al foro administrativo. El recurrente demostró ser temerario y le corresponde el pago de honorarios que le fue ordenado.

En el tercer error argüido, el recurrente indicó que incidió el DACO al obviar el testimonio y exhibit del informe suscrito por su perito, el Sr. Juan Rubén Collazo Cariño.

Erróneamente el recurrente argumenta que el informe pericial del Ing. Collazo Cariño admitido en evidencia “**debió haberse discutido en la Resolución**, así fuera para indicar las razones por las que DACO lo descartó”.¹² Dicha aseveración es errónea, pues al juzgador del foro administrativo le asiste discreción para discutir en su Resolución los asuntos que entienda pertinentes para sostener su decisión, esto claro está, sin que medie arbitrariedad, irrazonabilidad, ilegalidad o lesiones derechos constitucionales fundamentales; asuntos que no apreciamos en el dictamen recurrido.

Ahora bien, examinamos la evidencia adjunta sobre el informe del perito en cuestión. De inicio, aclaramos que el informe que realizó dicho perito es adverso a la posición que intenta sostener el recurrente. En el mismo se expresan los defectos que presenta la propiedad en controversia, entre estas: Fallo cortante en cimiento tipo madre y suelo sin compactarse correctamente con el propósito de densificar el terreno. Este informe, concluye lo siguiente:

¹² Revisión Administrativa pág. 19.

Por tanto, el suelo donde está localizada la estructura no tiene la capacidad de soporte requerido para recibir las cargas de la estructura correspondiente. En término de los elementos estructurales como las vigas y comunas no se observaron grietas estructurales. Finalmente, se debe seguir las recomendaciones de Ingeniero Arocho Ramírez indicado en la página número 12.¹³

Como vemos, el informe emitido por el perito del recurrente, admite y evidencia que la construcción realizada fue inadecuada y sin los cuidados necesarios que evitaran los desperfectos de la estructura. Esto comenzando con la compactación del suelo que es un proceso esencial previo a la construcción de cualquier estructura. En cuanto a esta situación particular, el foro administrativo expresó en su Resolución que el querellante, aquí recurrido, Sr. Rubén Estremera, testificó sobre la ejecución de la obra desde sus comienzos. Indicó que le consultó al querellado, aquí recurrente, sobre la necesidad de realizar algún tipo de compactación del terreno como preparación para edificar la estructura y el Sr. Alicea le mencionó que el propio peso de la excavadora usada para realizar el corte sería suficiente para preparar el mismo.¹⁴ Al testimonio del querellante el foro administrativo le otorgó credibilidad.¹⁵ Acerca de esta cuestión, entendemos que fue negligente el recurrente, al tener conocimiento y construir sobre un suelo que no fue compactado adecuadamente.

Es por ello que no nos parece coherente que el recurrente le impute al foro administrativo haber errado al no incluir o discutir en la Resolución, los hallazgos de su perito, pues su informe, no solo es antagonista a su posición en el caso de autos, sino que constituye evidencia que sustenta la posición del recurrido. Siendo así, no incidió el foro administrativo al no discutir el informe del Ing. Collazo Cariño.

¹³ Observaciones Estructurales pág. 3, Apéndice de Revisión Administrativa pág. 350.

¹⁴ Resolución pág. 8. Apéndice de Revisión Administrativa pág. 22.

¹⁵ Íd.

Finalmente, en el cuarto señalamiento, el recurrente indicó que erró el DACO al basar su determinación en prueba que no consta en el expediente.

El recurrente indicó que para la determinación de hechos número 14, el foro administrativo hizo referencia a unos exhibits enumerados como 10-13, que no existen en el expediente administrativo y no están estipulados en la Resolución emitida por DACO. Le asiste razón al recurrente.

Los exhibits no fueron estipulados en la Resolución y tampoco hemos logrado hacer la interpretación de cuáles documentos pudieran ser los correspondientes. No obstante al error cometido, discrepamos de la interpretación del recurrente al indicar que el DACO pretende imponerle responsabilidad por actuaciones de terceros que no son parte del proceso.¹⁶

Al obviar el error cometido por el foro administrativo e incluso, al tomar como no puestas las referencias a los exhibits que no existen, de todos modos, el razonamiento del foro administrativo de origen continúa siendo acertado y el cual nos merece total deferencia. Deferencia que se apoya y sustenta en todos los demás documentos presentados ante este foro apelativo y que hemos analizado.

Ahora bien, el recurrente ha argumentado que no es responsable por las condiciones del suelo, pues según estipulado en la determinación de hecho número 3, este solo sugirió a otra persona para el corte y movimiento del terreno. Subsiguientemente, en la determinación de hecho número 4, se establece que el querellado, aquí recurrente, supervisó las labores del corte de terreno y delimitó los lindes para dicho corte.¹⁷ No observamos que se le impute responsabilidad al recurrente por las condiciones del suelo, se le

¹⁶ Revisión Administrativa pág. 19.

¹⁷ Véase Determinaciones de Hecho de la Resolución págs. 5-8 de este escrito.

imputa responsabilidad por haber realizado una construcción defectuosa e incompleta. El defecto del terreno no es causante de todos los fallos que cometió el recurrente en el proceso de edificar la estructura. El recurrente no puede desafiliarse de su responsabilidad en cuanto a la construcción de la edificación bajo el subterfugio de indicar que no era responsable por el terreno ni la compactación del mismo. Las alegaciones de su incumplimiento no sólo estriban en la mala construcción que realizó, sino además, en las tareas que no completó.¹⁸ La crasa negligencia del recurrente fue demostrada en el foro administrativo por la parte recurrida. Por el contrario, la parte recurrida no logró rebatir la presunción de corrección del dictamen recurrido que nos mueva a revocar la decisión de la agencia administrativa.

En vista de todo lo anterior, entendemos que la actuación del DACO al imponerle responsabilidad al recurrente y declarar Con Lugar la Querella, no constituyó una actuación arbitraria, ilegal o irrazonable que supusiera un abuso de discreción. Consecuentemente, no intervendremos con la actuación del foro administrativo recurrido.

IV

Por los fundamentos antes esbozados, confirmamos la *Resolución* aquí recurrida.

Notifíquese.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

¹⁸ Observamos fotografías en las que ni siquiera las losetas estaban colocadas correctamente. Véase, Apéndice de Revisión Administrativa pág. 285. Además, el recurrido al presentar su querella y enmendarla, detalló las tareas que faltaban por realizar.