

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL V

Jorge L. López  
Ramírez

Recurrido

v.

Edwin Cabán Barbosa

Recurrente

**KLRA202100428**

REVISIÓN  
ADMINISTRATIVA  
procedente de  
Mayagüez

Caso Núm.:  
MAY-2019-0001354

Sobre:  
Contrato de Obras y  
Servicio

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, el Juez Bonilla Ortiz y la Jueza Mateu Meléndez.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de abril de 2022.

El 14 de octubre de 2021, el señor Edwin Cabán Barbosa (señor Cabán o recurrente) compareció ante nos mediante un recurso de *Revisión de Decisión Administrativa*. En este, nos solicitó la revisión de la *Resolución* emitida el 21 de mayo de 2021 y notificada el 7 de junio de 2021 por el Departamento de Asuntos de Consumidor (DACO). Mediante el aludido dictamen, DACO declaró Ha Lugar la querrela que presentó la parte recurrida, el Sr. Jorge L. López Ramírez (señor López o recurrido), y determinó que conforme a la prueba que obraba en el expediente administrativo, el señor Cabán incumplió con el contrato de arrendamiento de obras y servicios habido entre las partes. Por consiguiente, le ordenó a este último a desembolsarle al señor López la cantidad de mil doscientos ochenta y uno dólares con nueve centavos (\$1,281.09) correspondientes al pago del hormigón y a la mano de obra, más la cantidad de cuatrocientos setenta (\$470.00) dólares por concepto de destrucción del piso, el digger y la disposición de escombros. Ello, para un pago total de mil setecientos

cincuenta y uno con nueve centavos (\$1,751.09) más los intereses legales aplicables.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, **confirmamos** el dictamen recurrido.

#### I.

El 28 de enero de 2019 el señor López presentó una querrela ante DACO en contra del señor Cabán y en esta, sostuvo que el 26 de diciembre de 2018 contrató los servicios del recurrente para la construcción de una extensión de marquesina en su residencia.<sup>1</sup> Sin embargo, alegó que, una vez tirado el cemento utilizado para extender la marquesina, se percató de que el piso no había quedado al mismo nivel del piso existente, según presuntamente solicitó. Añadió, además, que le señaló al señor Cabán las deficiencias de la obra, pero este último no tomó acción alguna para atender el asunto. Por estos motivos, reclamó el desembolso de la cantidad de mil doscientos ochenta dólares con setenta y ocho centavos (\$1,280.78) correspondiente a la transacción habida entre las partes.<sup>2</sup>

Por su parte, el 20 de noviembre de 2019, el señor Cabán presentó su *Contestación a Querrela*, en la que se limitó a expresar que se oponía a la reclamación del recurrido por entender que había realizado el trabajo conforme a lo acordado entre las partes.<sup>3</sup>

Así las cosas, DACO envió al Sr. Luis A. Muñoz Dávila (señor Muñoz), técnico de dicha agencia, a realizar una inspección de la obra realizada. El señor Muñoz inspeccionó la obra de construcción el 1 de marzo

---

<sup>1</sup> Véase, págs. 1-4 del apéndice del recurso.

<sup>2</sup> Cabe resaltar, que el acuerdo habido entre las partes se realizó mediante un contrato verbal.

<sup>3</sup> Véase, pág. 7 del apéndice del recurso.

de 2019 y rindió un informe intitulado *Informe de Investigación de Querrela de Construcción* a estos efectos el 4 de marzo de 2019.<sup>4</sup> En este, hizo los siguientes señalamientos: (1) que el trabajo que realizó el señor Cabán era uno visible y por ende, el señor López debió de ver como quedaría el piso al realizar el tiro de hormigón sobre la formaleta frontal y posterior que se instaló; (2) que el piso frontal del lateral derecho de la marquesina se realizó tomando en consideración la altura del piso de la marquesina existente con inclinación hacia la parte interior de la marquesina; (3) que las aguas transcurrían a la parte interior de la marquesina existente y se acumulaba formando una poza en el lateral derecho al final de la marquesina techada.

En virtud de lo anterior, el señor Muñiz concluyó que el realizar un tiro de hormigón tomando en consideración los niveles del piso existente conllevaba realizar una excavación. Sin embargo, indicó que, en el presente caso, dicha acción fue obviada por el señor Cabán a pesar de este último poseer experiencia en la construcción que se llevó a cabo.<sup>5</sup> Asimismo, reconoció que el señor López también debió detener el tiro de hormigón toda vez que era notable la altura que iba a tener el mismo.

Luego de celebrar dos vistas para evaluar los planteamientos de ambas partes y el testimonio del señor Muñiz, el 21 de mayo de 2021 y notificada el 7 de junio de 2021, DACO emitió una *Resolución*.<sup>6</sup> En esencia,

---

<sup>4</sup> Véase, págs. 26-27 del apéndice del recurso.

<sup>5</sup> Según surge del expediente de autos, el señor Cabán se había desempeñado en el negocio de la construcción. Además, en la vista administrativa este afirmó que había construido aproximadamente 60 casas durante su carrera profesional. Sin embargo, ya se había retirado.

<sup>6</sup> Véase, págs. 8-15 del apéndice del recurso.

determinó que, conforme a la evidencia presentada en la vista administrativa, se probó que el señor Cabán no realizó las labores para las cuales fue contratado de manera eficaz toda vez que construyó la extensión de la marquesina de una manera distinta a la solicitada por el señor López. De otra parte, estuvo conforme con el razonamiento del señor Muñiz en cuanto a que el experto en construcción era el recurrente, y, por ende, era este quien tenía que advertirle al recurrido sobre las alternativas para que el trabajo quedara según lo solicitado y libre de empozamiento en la marquesina existente. Por último, puntualizó que el señor López no podía predecir como quedaría la construcción hasta tanto culminado el trabajo toda vez que este no tenía experiencia alguna en construcción o carpintería. Por ende, determinó que la responsabilidad recaía exclusivamente en el señor Cabán.

Por los motivos antes expuestos, le ordenó al señor Cabán a desembolsarle al señor López la cantidad de mil doscientos ochenta y uno dólares con nueve centavos (\$1,281.09) correspondientes al pago del hormigón y a la mano de obra realizada, más la cantidad de cuatrocientos setenta (\$470.00) dólares por concepto de destrucción del piso, el digger y la disposición de escombros. Ello, para un pago total de mil setecientos cincuenta y uno con nueve centavos (\$1,751.09) más los intereses legales aplicables.

Inconforme con dicha determinación, el 25 de junio de 2021, el señor Cabán presentó una *Moción de Reconsideración* que fue rechazada en plano por no ser atendida por DACO dentro del término de 15 días provisto

por la LPAU.<sup>7</sup> A estos efectos, el 9 de agosto de 2021, el señor Cabán compareció ante nos mediante el recurso de epígrafe y formuló los errores siguientes:

Erró el DACO en la apreciación de la prueba y la adjudicación de la credibilidad descartando prueba objetiva importante que derrotan su apreciación, lo cual muestra error manifiesto, prejuicio y parcialidad.

Erró el DACO al ubicar y establecer la verdadera naturaleza del contrato entre las partes, la naturaleza de la obra y la responsabilidad del recurrente por el recibo de la obra en ausencia de un vicio oculto.

Erró el DACO al considerar prueba sobre asuntos no contemplados en las alegaciones de la querrela a pesar de la oportuna objeción de la parte querrellada-recurrente.

Posteriormente, el 24 de agosto de 2021, el recurrente presentó una *Moción Solicitando Transcripción de la Prueba Oral*. En respuesta, el 3 de septiembre de 2021, emitimos una *Resolución* mediante la cual le ordenamos a DACO que le entregara al señor López copia de las grabaciones de las vistas administrativas del 18 de noviembre de 2020 y 22 de abril de 2021 en un término de diez (10) a partir de la notificación de dicha *Resolución*. Asimismo, le concedimos un término de treinta (30) días a partir de la entrega de las regrabaciones de las vistas para que el recurrente presentara una transcripción de la prueba oral debidamente estipulada.

Oportunamente, el señor Cabán recibió las transcripciones de la prueba oral solicitadas y el 31 de enero del 2022, presentó una *Moción Consignando Transcripción de la Prueba Oral* toda vez que la copia de la transcripción y de la certificación de la taquígrafa le fue entrega a DACO el 12 de octubre de 2021 y estos

---

<sup>7</sup> Véase, págs. 17-20 del apéndice del recurso.

no habían presentado objeción alguna a estos efectos. Consecuentemente, el 8 de febrero de 2022, emitimos una *Resolución* dando por recibida la transcripción de la prueba oral presentada y le concedimos un término de veinte (20) días para que las partes presentaran un alegato suplementario.

Así las cosas, el 3 de marzo de 2022, el señor Cabán presentó un alegato suplementario en el cual desglosó ciertos extractos de la transcripción de la vista para que fuesen tomados en consideración por este Tribunal.

Vencido el término para ello, la parte recurrida no presentó su alegato en oposición y/o su alegato suplementario. Por consiguiente, declaramos perfeccionado el recurso de epígrafe y estando en posición para resolver, procedemos a así hacerlo.

## II.

### -A-

La doctrina de revisión judicial nos encomienda "examinar si las decisiones de las agencias administrativas fueron hechas dentro de los poderes delegados y son compatibles con la política pública que las origina". *Rolón Martínez v. Supte. Policía*, 201 DPR 26, 35 (2018); *Torres Rivera v. Policía de PR*, 196 DPR 606, 625-626 (2016). Al efectuar tal encomienda, debemos "otorgar amplia deferencia a las decisiones de las agencias administrativas". *Graciani Rodríguez v. Garaje Isla Verde, LLC*, 202 DPR 117, 126 (2019).

La normativa jurisprudencial ha reiterado que existe en el derecho puertorriqueño una presunción de legalidad y corrección a favor de los procedimientos y decisiones realizadas por las agencias administrativas. *Rolón Martínez v. Supte. Policía*,

supra. Lo anterior responde "a la experiencia y pericia que se presume tienen dichos organismos para atender y resolver los asuntos que le han sido delegados". Íd.

Así, el estado de derecho vigente nos impone otorgarle deferencia a la agencia administrativa, siempre que la parte que la impugne no demuestre evidencia suficiente que rebata la presunción de legalidad y corrección. *Graciani Rodríguez v. Garaje Isla Verde, LLC*, supra, citando a: *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 728 (2005) (*per curiam*). Por tanto, al realizar nuestra función revisora debemos enfocarnos en determinar: (1) si el remedio fue el apropiado; (2) si las determinaciones de hechos están sostenidas por el principio de evidencia sustancial; y (3) si las conclusiones de derecho fueron correctas. *Torres Rivera v. Policía de PR*, supra, pág. 626-627; *Pagán Santiago et al. v. ASR*, 185 DPR 341, 358 (2012).

La evidencia sustancial ha sido definida como "aquella [evidencia] pertinente que una mente razonable pueda aceptar como adecuada para sostener una conclusión". *Ramírez v. Depto. de Salud*, 147 DPR 901, 905 (1999). Así pues, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que los tribunales no deben intervenir o alterar las determinaciones de hechos de un organismo administrativo si están sostenidas por evidencia sustancial que surja del expediente administrativo considerado en su totalidad. Sección 4.5 de la Ley Núm. 38-2017, conocida como *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico* (LPAU), 3 LPA sec. 9675. Véase, además, *Otero v. Toyota*, supra, págs. 727-728.

De este modo, si al realizar nuestra función revisora no nos encontramos ante alguna de las situaciones previamente mencionadas, tenemos el deber de validar la determinación realizada por la agencia administrativa. *Torres Rivera v. Policía de PR*, supra, pág. 628. Ello, aun cuando exista más de una interpretación posible en cuanto a los hechos. *Íd.* Ahora bien, es preciso recordar que las conclusiones de derecho, por el contrario, serán revisables en todos sus aspectos. Véase, sección 4.5 de la LPAU, supra.

-B-

El Art. 1206 del Código Civil de Puerto Rico, establece que “[e]l contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio”.<sup>8</sup> (31 LPRA ant. sec. 3371). Además, el referido cuerpo legal dispone que, “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor con los mismos”. Art. 1044 del Código Civil (31 LPRA ant. sec. 2994). Por su parte, el Art. 1210 de nuestro Código Civil preceptúa que, una vez perfeccionados, los contratos obligan “no [s]olo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza estén conformes con la buena fe, el uso y la ley.” (31 LPRA ant. sec. 3375).

Ahora bien, cabe señalar que los contratos serán obligatorios, cualquiera sea la forma que se hayan celebrado, siempre que concurran las condiciones esenciales para su validez. Art. 1320 del Código Civil

---

<sup>8</sup>Resaltamos que el cuerpo legal vigente en el momento que las partes contrataron era el Código Civil del 1930.



(31 LPRA ant. sec. 3451). Es decir, un contrato puede ser válido, aunque se haya hecho de manera verbal, si concurren los requisitos de consentimiento, objeto y causa. *Mc. Crillis v. Aut. de Navieras de PR*, 123 DPR 113, 136 (1989).

En lo pertinente a la controversia ante nos, señalamos que, entre los contratos regulados por nuestro Código Civil, se encuentra el contrato de arrendamiento de obras y servicios. En este, una de las partes se obliga a ejecutar una obra, o a prestar a la otra un servicio por precio cierto. Art. 1434 del Código Civil (31 LPRA ant. sec. 4013). En esencia, este contrato es "de carácter consensual, bilateral y oneroso cuyos elementos característicos son la obra a realizarse y el precio". *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.*, 152 DPR 616, 624 (2000). Cabe destacar que, al igual que ocurre con el arrendamiento de obra, la parte que pacta el ofrecimiento de sus servicios, se compromete a no solo ofrecerlo, sino a hacerlo bien, haya sido esto pactado, o no. *Constructora Bauzá, Inc. v. García López*, 129 DPR 579, 594 (1991).

De otra parte, en los casos de obligaciones bilaterales, como es el contrato de arrendamiento de servicios, una parte puede optar por la resolución del contrato si la otra no cumple con su obligación. *Constructora Bauzá, Inc. v. García López*, supra, pág. 593. En estas circunstancias, el perjudicado puede exigir el cumplimiento de la obligación o su resolución y, en ambos casos, si el incumplimiento ha afectado desfavorablemente su patrimonio, puede reclamar los daños sufridos. Art. 1077 del Código Civil (31 LPRA ant. sec. 3052). Sin embargo, no todo incumplimiento de

una obligación conlleva efecto resolutorio. Para que se aplique esta sección, es menester que la obligación incumplida sea esencial o que su parte constituya el motivo del contrato para la otra parte. *Ramírez v. Club Cala de Palmas*, 123 DPR 339, 347-348 (1989).

### III.

Previo a atender los planteamientos antes consignados, debemos recordar que las decisiones de los organismos administrativos merecen la mayor deferencia judicial, pues son estos los que cuentan con el conocimiento experto de los asuntos que les son encomendados. En vista de lo anterior, la revisión judicial ha de limitarse a determinar si la agencia actuó de manera arbitraria, ilegal, irrazonable, o fuera del marco de los poderes que se le delegaron.

Mediante el recurso de *Revisión de Decisión Administrativa*, la parte recurrente impugnó la apreciación de la prueba y la adjudicación de credibilidad que hizo DACO en la *Resolución* recurrida. De otra parte, afirmó que DACO erró al determinar que el contrato habido entre las partes era uno de arrendamiento de obras y servicios. Asimismo, sostuvo que estaba en desacuerdo con la responsabilidad que le había imputado DACO, a pesar de que el desnivel entre la marquesina existente y su nueva extensión era evidente y pudo haber sido evitado por el recurrido previo a la culminación de la obra. Por último, argumentó que DACO erró al considerar prueba sobre el empozamiento de agua en la extensión de marquesina. Ello, a pesar de la objeción oportuna a estos efectos del recurrente.

En el presente caso, hubo un acuerdo bilateral entre las partes mediante el cual el señor Cabán se

obligó a realizarle una obra de construcción al señor López a cambio de una contraprestación. Dicho esto, no cabe duda de que se efectuó un contrato al amparo del Art. 1434 del Código Civil, *supra*. Particularmente, del expediente de autos se desprende que el señor López le solicitó al recurrente que le realizara una extensión a su marquesina existente que fuese pareja con esta. Sin embargo, cuando el señor Cabán culminó el trabajo de construcción, el señor López se percató que la extensión que se hizo no había quedado al mismo nivel de la marquesina existente. Así pues, el señor López dialogó con el señor Cabán y este le dio la alternativa de tirarle más cemento a la marquesina original. El señor López no aceptó dicha alternativa porque no quería invertir más dinero y eso no era lo que se había pactado originalmente.

Por otra parte, conforme a lo que indicó el señor Muñiz, inspector de DACO, existía una diferencia de 3 pulgadas entre el piso existente y el piso que construyó el recurrente. De este modo, se creó un declive en la marquesina nueva que provocaba un empozamiento de agua en la marquesina existente. Asimismo, señaló que para realizar un tiro de cemento tomando en consideración los niveles del piso existente era necesaria una excavación que el señor Cabán no realizó.

Como es sabido, la parte que pacta el ofrecimiento de sus servicios se compromete a no solo ofrecerlo, sino a hacerlo bien, haya sido esto pactado, o no. *Constructora Bauzá, Inc. v. García López, supra, pág. 594.* Además, recordemos que “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor con los

mismos". Art. 1044 del Código Civil, *supra*. En virtud de lo anterior, podemos concluir que el señor Cabán incumplió con la obligación que le fue encomendada toda vez que construyó la extensión de la marquesina en contravención a lo originalmente pactado.

Finalmente, es un hecho incontrovertido que el señor Cabán era la persona con experiencia en el campo de la construcción y no así el señor López. Por consiguiente, no era responsabilidad de este último determinar que el piso que el señor Cabán estaba construyendo estaba más alto que la marquesina original. En cambio, era deber del recurrente notificarle al recurrido la necesidad de realizar una excavación previo a finalizar la obra para así evitar incumplir con lo pactado.

En virtud de lo antes expuesto y luego de un estudio comprensivo del expediente, no encontramos que el foro administrativo haya actuado de manera irrazonable, ilegal o contraria a derecho de forma tal que se justifique nuestra intervención con la determinación alcanzada. En vista de ello, nos corresponde confirmar la *Resolución* recurrida.

#### IV.

Por los fundamentos antes expuestos, **confirmamos** la *Resolución* emitida el 21 de mayo de 2021 y notificada el 7 de junio de 2021 por el Departamento de Asuntos de Consumidor.

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

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