

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel II

GABRIELA HERNÁNDEZ
MARTÍNEZ Y JUAN ESCUDERO
MIRANDA, POR SI Y EN
REPRESENTACIÓN LEGAL DE
BIENES GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS
Recurrido

KLRA202200382

Revisión Judicial
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Caso Núm.
SAN-2021-0010276

v.

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato y
Resolución

T.MT.M HOUSE CONTAINER,
INC.
Recurrente

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Adames Soto

Adames Soto, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de octubre de 2022.

Comparece T.MT.M. House Container, Inc. (TMTM o recurrente), mediante recurso de revisión judicial, solicitando que revoquemos una *Resolución* emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo), el 14 de junio de 2022. En el contexto de una querrela por incumplimiento de contrato, instada por Gabriela Hernández Martínez y Juan Escudero Miranda (los recurridos) contra TMTM, luego de celebrada una vista administrativa, el DACo le ordenó al último a cumplir con lo acordado, es decir, fabricar una residencia en contenedores, según lo había pactado con los recurridos, disponiendo de un término de cuarenta y cinco días laborales para ello. Además, la agencia recurrida ordenó que si pasado el referido término el recurrente

no cumplía con lo ordenado, debía pagar a los recurridos la suma de \$34,500.00, es decir, el total del precio pagado hasta el momento por la obra.

TMTM le atribuye al DACo haber incidido al así decidir. Sin embargo, muy al contrario de lo propuesto por la recurrente, el examen del expediente nos conduce a sostener el dictamen administrativo.

I. Resumen del tracto procesal

El 16 de octubre de 2020 los recurridos contrataron a TMTM para la fabricación de una residencia en contenedores. Según el contrato provisto por TMTM para la firma de las partes, estos acordaron que el costo de la fabricación de la residencia sería por \$48,000 dólares, de los cuales \$38,000 debían pagarse previo al comienzo de la fabricación, y una vez finalizada y entregada la residencia, se realizaría un pago final de \$10,000 dólares.

No obstante, pasado un tiempo prolongado sin que fuera construida la obra, el 17 de septiembre de 2021, los recurridos presentaron una *Querella* ante DACo, solicitando que el contrato fuera anulado, con la devolución del precio pagado, en tanto TMTM había incumplido las obligaciones contraídas.

En respuesta, el 30 de marzo de 2022, T.M.T.M. presentó su *Contestación a la Querella*. En esencia, esgrimió que la causa de acción instada trataba sobre presunto incumplimiento contractual, por lo cual, la jurisdicción y competencia recaía en el Tribunal de Primera Instancia, no en el DACo. Además, aseveró haber cumplido con todas sus obligaciones contractuales y estatutarias. Por último, arguyó que la solicitud de remedio era académica, debido a que no se había negado a cumplir con su responsabilidad contractual.

A raíz de lo cual, el DACo celebró la vista administrativa correspondientes para dirimir las controversias presentadas, sopesando

la prueba documental y testifical que presentaron las partes. Como resultado, el 14 de junio de 2022, dicha agencia emitió una *Resolución* favorable a los recurrentes, enumerando veinticinco determinaciones de hechos, de las cuales, para fines de los errores señalados, solo resaltamos las siguientes:

- a. El 16 de octubre de 2020, la Sra. Gabriela Hernández Martínez contrató a T.M.T.M. House Container, Inc., a través de la Sra. Tamara Berrios (*sic*) Hernández, para la fabricación de una residencia de contenedores que se llevará a cabo en, barrio Jiménez, Carr. 966 Km 2.4, Río Grande, PR.
- b. La fabricación de la residencia se llevará a cabo de 55 a 75 días laborables y los días comenzaran a contar a partir de la ubicación del contenedor en el terreno y con la salvedad de que las condiciones climáticas lo permitan.
- c. El querellante es responsable de tener el piso o la zapata para el anclaje de los vagones.
- d. El monto total de la fabricación de la residencia es de \$48,000.00 dólares, los cuales serán pagados; primero con un adelanto de \$33,500.00 dólares para gastos de materiales y otros, \$4,500.00 dólares para la separación de la residencia y al finalizar la fabricación de la residencia el contratante deberá pagar los \$10,000 restantes para un total de \$48,000.00 dólares.
- e. La querellante pagó mediante cheque gerencial de First Bank, con fecha del 15 de octubre de 2020, a la parte querellada la cantidad de \$30,000.00 dólares.
- f. Posteriormente, la parte querellante pagó mediante cheque de la institución de Banco Popular con fecha de 10 de febrero de 2021, la cantidad de \$3,000.00 dólares.
- g. Mediante recibo con fecha del 22 de febrero de 2021 y con número 1063, querellante evidencia pago de \$500.00 dólares a la parte querellada.
- h. El turno se debía separar con el pago de \$5,000.00 dólares, de los cuales la parte querellante el 29 de julio de 2020, adelantó un pago de \$1,000.00 dólares. Quedando un pago pendiente de \$3,500.00 dólares.
- i. La Querellante pagó la totalidad de \$34,500.00 dólares por el servicio contratado.
- j. Las partes acudieron al CIC, donde la parte querellada se comprometió a través del representante, el señor Rafael Valdez, a la fabricación de la residencia.

- k. El señor Vélez, esposo de la presidenta de la compañía querellada, es quien unilateralmente redacta el contrato objeto de la presente querella. Sin embargo, las modificaciones fueron discutidas y añadidas con la querellante.
- l. La residencia objeto de la presente querella tiene el turno de fabricación #11.
- m. El 19 de julio de 2021, la parte querellada le manifestó a la representante legal para ese entonces de la parte querellante, Lcda. Rosa Idalia Ríos, que iban por el turno 9.
- n. La compañía ya tiene los vagones del turno 11 en el terreno de fabricación.

Entonces, en la aplicación del derecho a los hechos enumerados, el DACo concluyó que, mediante el contrato de arrendamiento de servicios suscritos por las partes, T.M.T.M. se obligó a la fabricación de la residencia en contenedores, mientras los recurridos se obligaron a pagar un precio cierto por tal servicio. La agencia indicó que, a través del contrato firmado las partes, dejaron incierta la fecha de entrega o terminación del servicio, que en este caso sería la fabricación y ubicación de la residencia en contenedores. Sostuvo el mismo foro, que los recurridos ya habían entregado a TMTM sobre \$34,000 dólares –más del 75% de la totalidad del dinero pactado–, por lo que lo razonable sería que, **habiendo transcurrido más de un año desde la contratación, el recurrente hubiera comenzado la fabricación de la residencia objeto de la Querella.**

Por causa del razonamiento expuesto en el párrafo que antecede, en la parte dispositiva de la *Resolución* recurrida el DACo le ordenó a TMTM a cumplir con la fabricación de la residencia en contenedores, dentro del tiempo improrrogable de cuarenta y cinco días. En la alternativa, si el recurrente no cumplía dicha orden, entonces debía pagar a los recurridos la suma de \$34,500 dólares.

Inconforme, TMTM acude ante nosotros formulando los siguientes señalamientos de error:

ERRÓ EL DACO AL DETERMINAR Y ORDENAR QUE LA QUERELLADA TIENE QUE TERMINAR LA FABRICACIÓN Y ENTREGA DE LA RESIDENCIA EN EL TÉRMINO IMPRORRÓGABLE DE 45 DÍAS LABORABLES A PARTIR DEL ARCHIVO EN AUTOS DE LA RESOLUCIÓN, A PESAR DE QUE EN LA DETERMINACIÓN DE HECHOS 9 ESTABLECIÓ QUE LA TERMINACIÓN DE LA VIVIENDA TOMA 55 A 75 DÍAS LABORABLES DESDE EL MOMENTO EN QUE LOS CONTENEDORES SON UBICADOS EN LA PROPIEDAD.

ERRÓ EL DACO AL NO DETERMINAR QUE LA QUERELLANTE HA INCUMPLIDO SU OBLIGACIÓN CONTRACTUAL SEGÚN SE DESPRENDE DE LAS DETERMINACIONES DE HECHOS 11, 16 Y 17.

ERRÓ EL DACO AL DETERMINAR Y ORDENAR QUE DE NO CUMPLIRSE CON LA FABRICACIÓN EN EL TÉRMINO DE 45 DÍAS LABORABLES, LA QUERELLADA TENDRÁ QUE DEVOLVER LA SUMA DE \$34,500.00 DÓLARES, SIN TOMAR EN CONSIDERACIÓN LOS GASTOS YA INCURRIDOS POR LA QUERELLADA EN LA COMPRA DE LOS CONTENEDORES CONFORME A LA DETERMINACIÓN DE HECHOS 25.

ERRÓ EL DACO AL CONCLUIR QUE LA PARTE QUERELLADA SE COMPROMETIÓ, EN EL CIC, A LA FABRICACIÓN DE LA VIVIENDA, SIN DETERMINAR QUE SERÍA UNA VEZ LLEGARA EL TURNO DE FABRICACIÓN DE LA QUERELLANTE.

ERRÓ EL DACO AL DETERMINAR QUE EL CONTRATO FIRMADO FUE REDACTADO UNILATERALMENTE POR LA QUERELLADA.

II. Exposición de Derecho

A. Revisión Judicial

La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (LPAU), Ley Núm. 38-2017, según enmendada, 3 LPRC sec. 9601 *et seq.*, dispone sobre el alcance de la revisión judicial que nos corresponde asumir ante las determinaciones finales de las agencias administrativas. Tanto la citada ley, como la jurisprudencia acerca del tema, establecen que la función revisora de las decisiones administrativas concedida a los tribunales apelativos consiste esencialmente en determinar si la actuación de la agencia fue dictada dentro de las facultades que le fueron conferidas por ley, y si la misma es legal y razonable. *T-JAC v. Caguas Centrum Limited*, 148 DPR 70, 80

(1999). Al respecto, es norma de derecho claramente establecida que los tribunales apelativos han de conceder gran deferencia y consideraciones a las decisiones de los organismos administrativos en vista de su vasta experiencia y conocimiento especializado. *Graciani Rodríguez v. Garage Isla Verde, LLC*, 202 DPR 117, 126 (2019); *Mun. de San Juan v. Plaza Las Américas*, 169 DPR 310, 323 (2006); *Hernández Álvarez v. Centro Unido*, 168 DPR 592, 615–616 (2006). Por lo tanto, los tribunales deben ser cautelosos al intervenir con las decisiones administrativas. *Metropolitana, S.E. v. A.R.P.E.*, 138 DPR 200, 213 (1995); *Viajes Gallardo v. Clavell*, 131 DPR 275, 289–290 (1992).

Al tenor de lo hasta aquí apuntado, se reconoce que las determinaciones de los foros administrativos están investidas de una presunción de regularidad y corrección. *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870, 892 (2008); *Vélez Rodríguez v. A.R.P.E.*, 167 DPR 684, 693 (2006); *Rivera Concepción v. A.R.P.E.*, 152 DPR 116, 123 (2000). Por tanto, la presunción de corrección que acarrea una decisión administrativa deberá sostenerse por los tribunales, a menos que la misma logre ser derrotada mediante la identificación de evidencia en contrario que obre en el expediente administrativo. *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, 146 DPR 64, 131 (1998); *A.R.P.E. v. Junta de Apelaciones Sobre Construcciones y Lotificaciones*, 124 DPR 858, 864 (1989).

Sobre lo mismo, al momento de revisar una decisión administrativa el criterio rector para los tribunales será la razonabilidad en la actuación de la agencia. *Rebollo Vda. de Liceaga v. Yiyi Motors, Motor Ambar, Inc.*, 161 DPR 69, 76 (2004). Conforme a la cual, **habrá que determinar si la actuación de la agencia fue arbitraria, ilegal, caprichosa o tan irrazonable que constituyó un abuso de discreción.** (Énfasis suplido). *Mun. De San Juan v. CRIM*, 178 DPR 164, 175 (2010); *Costa Azul v. Comisión*, 170 DPR 847, 852 (2007). Por tanto, la revisión

judicial de una determinación administrativa se circunscribe a determinar si: (1) el remedio concedido por la agencia fue apropiado; (2) las determinaciones de hechos realizadas por la agencia están sostenidas por evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo y, (3) las conclusiones de derecho fueron correctas. Sec. 4.5 de la Ley Núm. 38-2017, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, 3 LPRa sec. 9675; *Torres Rivera v. Policía de PR*, 196 DPR 606, 626-627 (2016).

De lo que se sigue que los tribunales revisores no tienen la libertad absoluta de descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de las agencias. *Otero Mercado v. Toyota*, 163 DPR 716, 729 (2005). Cuando un tribunal llega a un resultado distinto al de la agencia, debe determinar en ese trayecto si la divergencia con dicha agencia es a consecuencia de un ejercicio razonable y fundamentado de la discreción administrativa, ya sea por la pericia, por consideraciones de política pública o en la apreciación de la prueba. *Íd.* **Por esta razón se afirma que la función revisora del foro intermedio se circunscribe a considerar si la determinación de la agencia es razonable, ya que se persigue evitar que este tribunal revisor sustituya el criterio de la agencia por el suyo.** (Énfasis suplido). *Hernández Álvarez v. Centro Unido*, supra, pág. 616; *Otero v. Toyota*, supra, pág. 728.

A pesar de que lo descrito ilustra la muy asentada norma general a la que este Tribunal de Apelaciones debe atenerse al revisar una decisión administrativa, lo cierto es que nuestro Tribunal Supremo ha identificado circunstancias en que corresponde no observar tal deferencia. En específico, dicho alto foro ha reconocido que la referida deferencia a las determinaciones administrativas cederá cuando: (1) la decisión no está basada en evidencia sustancial; (2) el organismo administrativo ha errado en la aplicación de la ley y, (3) ha mediado una actuación

irrazonable o ilegal. *Acarón, et al v. D.R.N.A.*, 186 DPR 564, 584 (2012); *Costa Azul v. Comisión*, supra pág. 852.

B. Contrato en General

El Código Civil de Puerto Rico¹, 31 LPRA sec. 1 *et al*, dispone 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”. Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371. El mismo cuerpo legal establece, además, que “[l]os contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375. Una vez las partes prestan su consentimiento, estos quedarán obligados al cumplimiento de la obligación pactada, ya que “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos”. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. Así, para que un contrato se considere válido, se requiere que concurren tres elementos esenciales, a saber: (1) consentimiento de los contratantes, (2) objeto cierto del contrato y (3) la causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391; *Aponte Valentín v. Pfizer Pharmaceuticals, LLC*, 208 DPR 263 (2021). La falta de alguno de ellos será causa de nulidad del contrato y, por tanto, inexistente en el orden jurídico. *Rosario Rosado v. Pagán Santiago*, 196 DPR 180, 188 (2016).

Las partes tienen plena libertad de contratación para hacer cualquier tipo de contrato, siempre que no sea contrario a la ley, la moral o el orden público. *Municipio de Ponce v. Roselló*, 136 DPR 776 (1994). En

¹ A pesar de que el *Código Civil de Puerto Rico de 1930*, fue derogado el 28 de noviembre de 2020 por el *Código Civil de Puerto Rico de 2020*, Ley Núm. 55 del 1ro de junio de 2020, aplica a la controversia de autos el Código Civil de Puerto Rico de 1930, por los hechos surgir durante la vigencia de este.

virtud de lo anterior, el Art. 1230 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3451, dispone que los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se haya celebrado, siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez. *Nassa Rizek v. Hernández*, 123 DPR 360, 372 (1989).

C. Contrato de arrendamiento de servicios

Entre los contratos regulados por el 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 sec. 4013; *Constructora Bauzá, Inc. v. García López*, 129 DPR 579. 592 (1991). En esencia, se trata de un contrato 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 hacerlo bien, haya sido esto pactado, o no. *Constructora Bauzá, Inc. v. García López*, supra, en la pág. 594.

Cuando una de las partes contratantes incumple con su obligación, 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, 31 LPRA sec. 3052. Es menester que la obligación sea esencial o que su parte constituya el motivo del contrato para la otra parte. *Ramírez Anglada v. Club Cala de Palmas*, 123 DPR 339, 347-348 (1989).

D. Contrato de adhesión

Por su parte, en nuestro ordenamiento jurídico se ha reconocido la validez de los contratos de adhesión. *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, 184 DPR 169, 176 (2011). Estos son aquellos donde las condiciones se

han establecido por una de las partes contratantes, por lo que el aceptante “no presta colaboración alguna a la formación del contenido contractual, quedando así sustituida la ordinaria determinación bilateral del contenido del vínculo por un simple acto de aceptación o adhesión al esquema predeterminado unilateralmente.” *Coop Sabaneña v. Casiano Rivera*, supra; *Maryland Cas'y Co. v. San Juan Rac'g Assoc. Inc.*, 83 DPR 559, 566 (1961), citando a J. Castán Tobeñas, *Derecho Civil español, común y foral*, 8va ed., Madrid, Ed. Reus, 1954, T. 3, pág. 332. La norma establecida por nuestra jurisprudencia es que este tipo de contratos se interpretará de forma favorable hacia la parte que nada tuvo que ver con su redacción. *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, supra, pág. 176. De esta forma, la interpretación de las cláusulas oscuras de un contrato no deberá favorecer a la parte que hubiese ocasionado la oscuridad. Art. 1240, 31 LPRA sec. 3478.

Sin embargo, “[s]i 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”. Art. 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471. Así, al interpretar un contrato de adhesión, la función principal del tribunal será evaluar la presencia de cláusulas ambiguas. *S.L.G. Ortiz-Alvarado v. Great American*, 182 DPR 48, 73 (2011). Por lo tanto, “en ausencia de ambigüedad, el cumplimiento con las cláusulas del contrato es obligatorio y su contenido es la ley entre las partes”. *San Luis Center Apartments v. Triple-S Propiedad, Inc.*, 2022 TSPR 18, citando a *RJ Reynolds v. Vega Otero*, 197 DPR 699, 708 (2017).

III. Aplicación del Derecho a los hechos

a.

Los señalamientos de error esgrimidos por el recurrente son susceptibles de discusión conjunta, así lo haremos. Por una parte, TMTM le imputa al DACo haber incidido al obligarle a *terminar* la fabricación y

entrega de la residencia en un periodo de 45 días, a pesar de haber indicado que la terminación de la vivienda tomaba de 55 a 75 días. En el mismo sentido, arguye que dicha determinación del foro administrativo le impone una limitación excesiva, y que lo único que provocaría es el incumplimiento de la obra, por verse imposibilitada de fabricar y entregar la vivienda en el término ordenado. Además, juzga que el DACo debió tomar en consideración que los recurridos ocupan el turno once para iniciar la construcción de la vivienda, por lo que debió partir de tal hecho para conceder 75 días laborables, en los cuales habría de ser terminada y entregada la vivienda.

No tiene razón TMTM, sino que elige ignorar el razonamiento que condujo al DACo a imponerle la limitación de tiempo que ordenó, y pretende aún dictar cuándo se construirá la vivienda a su sola conveniencia, sin atención a los reclamos de los recurridos, que justamente fueron acogidos por la agencia.

Según surge de la *Resolución*, el DACo indicó que, **luego de haber transcurrido un año desde que los recurridos pagaron cerca del 75 por ciento del total pactado, lo razonable sería que el recurrente hubiera comenzado la fabricación de la residencia.** Es decir, al DACo ordenarle al recurrente el cumplimiento de la obligación en un término definido, **lo hizo computando todo el largo tiempo que ha transcurrido desde que los recurridos pagaron el por ciento del total pactado aludido, al momento en que se presentó la acción ante la agencia.** De este modo, el término que mediante Orden el DACo estableció para que TMTM cumpliera la obligación contraída no puede tildarse de arbitrario, sino que, al contrario, responde al hecho cierto de la tardanza en demasía por parte del recurrente en comenzar la construcción de la residencia, hecho que quedó establecido.

Reiterando, la determinación del DACo resulta razonable, tomando en consideración que en el contrato de adhesión redactado por TMTM no se proveyó una fecha de inicio de la fabricación de la vivienda, y de aquí la acción reparadora de la agencia en favor de los recurridos. Siendo que bajo el contrato de servicio una de las partes se obliga a ejecutar una obra, —en este caso, TMTM la construcción de la vivienda de los recurridos—, la laguna respecto al término en el contrato para cumplir dicha obra fue suplida por el razonamiento del foro administrativo respecto al tiempo transcurrido desde el pago de la obra por los recurridos (aunque no hubiese sido total), sin que la recurrente siquiera iniciara la obra. Es decir, como mínimo, resulta ambigua la ausencia de una fecha determinada en la que TMTM iniciaría la construcción de la residencia, lo que, identificado el contrato como de adhesión, colocó en posición al foro administrativo de interpretarlo de manera favorable a los recurridos. Las determinaciones de hechos, y posterior aplicación del derecho a los hechos en la Resolución recurrida, claramente también reflejan la integración del cómputo de las cantidades de dinero ya recibidas por TMTM, al disponer sobre el tiempo en que este último debe iniciar la obra.

No estamos ajenos a la insistencia del recurrente en impulsar su teoría de que los recurridos habrían de esperar su turno en la construcción de la vivienda, partiendo de una nota al calce en el contrato suscrito donde se indica que les correspondía el turno número once. Sin embargo, el asunto fue expresamente considerado por el foro recurrido, haciendo este hincapié en el hecho indisputado de que, por causa de la incertidumbre contractual sobre una fecha o tiempo específico en el cual se habría de construir la residencia, —según ya explicamos—, cabía un análisis sobre el tiempo transcurrido desde que se pagó casi la totalidad del servicio, si haber sido recibido, lo que resultaba en este caso

excesivo. De aceptar la teoría propuesta por el recurrente, sobre la interpretación de la obligación pactada, se tendría que concluir que, no dando el contrato dato alguno sobre el término en que se habría de construir la residencia, —más allá de indicar que los recurridos ocupaban *el turno once*, (periodo del todo punto indeterminado, pues solo TMTM conocía el estatus de los turnos anteriores)—, los recurridos tendrían que atenerse a esperar por tiempo indefinido para el cumplimiento del contrato, sin responsabilidad alguna del recurrente. Como explicado, claramente el DACo no fue persuadido de tal desacierto, tampoco nosotros.

TMTM también esgrime que *la prueba desfilada* demostró que ésta ya había incurrido en unos gastos dirigidos al cumplimiento de la obligación contraída con los recurridos, por lo que no cabría ordenar la devolución íntegra de lo pagado, en caso de incumplimiento. Lo cierto es que, ante el incumplimiento de una de las partes de un contrato, la parte perjudicada puede solicitar el cumplimiento de la obligación o su resolución. Art. 1077, 31 LPRA sec. 3052. La resolución aludida comporta la devolución de las contraprestaciones realizadas, lo que en este caso significaría, precisamente, lo ordenado por el DACo, la restitución a los recurridos del dinero pagado. Es decir, cuando se declara la nulidad de un contrato, las partes quedan obligadas a la restauración del estado primitivo anterior de las cosas. *Bosques Soto v. Echevarría Vargas*, 162 DPR 830, 836-837 (2004); *Sánchez Rodríguez v. López Jiménez*, 116 DPR 172 (1985) (Nota al calce 2). En consecuencia, se deben devolver las prestaciones objetos del contrato. *Íd.*

Por último, los señalamientos de error tres al cinco nos requieren sopesar la prueba testifical que tuvo ante sí el foro administrativo, en tanto manifiestan que la determinación del DACo: *no fue cónsona con la prueba desfilada y aquilatada; no fue controvertido el testimonio del*

representante de la querellada; la determinación de la agencia es insostenible con la prueba desfilada; hubo ciertas admisiones en el contrainterrogatorio de la querellente, entre otras aseveraciones allí contenidas. A pesar del requerimiento de revisar las determinaciones de hechos alcanzadas por el DACo, —para las cuales fue necesario aquilatar la prueba testifical presentada—, el recurrente no nos puso en posición de llevar a cabo tal ejercicio, al no incluir una transcripción del testimonio de los testigos que desfilaron ante el foro administrativo.

Según es sabido, nuestro Tribunal Supremo ha establecido que, “[c]uando las determinaciones de hecho impugnadas se basen en la prueba testifical desfilada en el proceso administrativo y la credibilidad que le mereció al juzgador, **es imprescindible que se traiga la transcripción de la vista celebrada o una exposición narrativa de la prueba a la consideración del foro revisor**”. (Énfasis suplido). *Camacho Torres v. AAFET*, 168 DPR 66, 92 (2006). En la misma Opinión el alto foro advirtió que la ausencia de tal evidencia (transcripción de la vista), hace complicado descartar la determinación que el recurrente impugna. *Íd.*

En definitiva, y solo respecto a los errores señalados donde se cuestionó la valoración de la prueba testifical por el DACo, correspondía al proponente de la revisión, T.M.T.M., colocarnos en posición de que hubiésemos podido leer lo que testificaron en la vista los testigos, pero no lo hizo, y por ello, quedamos imposibilitados de siquiera determinar que hubiese mediado prejuicio, pasión, parcialidad o error manifiesto en el ejercicio de sopesar la prueba testifical llevado a cabo por el DACo.

Cabe en este punto reiterar que, como foro revisor, estamos llamados a mostrar deferencia hacia las decisiones de los organismos administrativos, limitándonos a determinar si la agencia actuó arbitrariamente, ilegalmente o de manera tan irrazonable que su

actuación constituyó un abuso de discreción. *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, 185 DPR 800, 821-823 (2012). Luego de sopesar la argumentación del recurrente y conducido el examen de la *Resolución* recurrida junto a la prueba que conforma el expediente ante nosotros, apreciamos que **no** se reúnen las condiciones para que podamos intervenir con la reconocida deferencia que debemos a los dictámenes de adjudicaciones administrativas. Ante lo cual, solo resta confirmar la determinación recurrida.

IV. Parte dispositiva

Por los fundamentos expuestos, confirmamos la determinación recurrida.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria. La jueza Grana Martínez disidente sin voto escrito.

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