

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IX

TITO ENRIQUE MOLINA  
REYES

Parte Recurrída

v.

FÉLIX MANUEL CRUZ  
ROSADO h/n/c GIOFRAN  
INVESTMENT, LLC

Parte Recurrente

KLRA202200308

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

Querrela núm.:  
SAN-2021-  
0008791

Sobre:  
LEY NÚM. 5 DE 23  
DE ABRIL DE  
1973

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, la Juez Lebrón Nieves y el Juez Rodríguez Flores

Rodríguez Flores, juez ponente.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 3 de febrero de 2023.

Comparece Félix Manuel Cruz Rosado h/n/c Giofran Investment, LLC, (Sr. Cruz o Recurrente), mediante *Recurso de Revisión Judicial*, y nos solicita que revoquemos la *Resolución* que emitió el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) el 9 de mayo de 2022<sup>1</sup>. Mediante la referida determinación, DACo declaró ha lugar la querrela instada por Tito Enrique Molina Reyes (Sr. Molina o Recurrído) contra el Sr. Cruz, por vicios ocultos en la propiedad que éste último le vendió. A su vez, el organismo administrativo le ordenó al Sr. Cruz el pago por la cantidad de \$9,050.70, más \$718.35, por concepto de pago a la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados en un plazo improrrogable de 30 días.

<sup>1</sup> La *Resolución* fue notificada y archivada en autos el 11 de mayo de 2022.

**I.**

El 28 de agosto de 2020, las partes suscribieron un *Contrato de Compraventa*<sup>2</sup> de una propiedad situada en el Municipio de San Juan, con la siguiente descripción registral<sup>3</sup>:

---URBANA: Solar marcado con el número dos del Bloque R de la Urbanización Las Rosas en el plano de inscripción de la Urbanización Cupey Gardens (Las Rosas) radicado en el Barrio Cupey del Municipio de San Juan (antes Municipio de Río Piedras), Puerto Rico, con un área superficial de doscientos nueve punto catorce metros cuadrados; en lindes por el **NORTE**, en una distancia de treinta punto cincuenta metros con el Solar número tres; por el **SUR**, en una distancia de treinta punto cuarenta y nueve metros con el Solar número cinco, por el **ESTE**, en una distancia de nueve punto ochenta y seis metros con la futura Calle número diecisiete; y por el **OESTE**, en una distancia de seis punto ochenta y seis metros con la Calle número diecinueve de la referida Urbanización.-----

Enclava en el Solar una casa de concreto para fines residenciales.-----

**Número de Catastro -115-032-826-05-001.**-----

**Finca Número - 8,442, Folio 89 del Tomo 259 de Río Piedras Sur. Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección IV de San Juan.**-----

Surge del expediente en autos, que esta propiedad era reposeída y se vendía remodelada, según la cláusula número uno del *Contrato de Compraventa*<sup>4</sup>.

El 31 de octubre de 2020, y previo al cierre de la venta de la propiedad en cuestión, el Sr. Molina le cursó al Sr. Cruz un documento que incluía los arreglos que todavía no se habían hecho en el bien inmueble<sup>5</sup>. En particular, le solicitó el arreglo de las losetas del piso, remoción de las unidades de aire acondicionado, cambio de los ventiladores de los baños y corrección de ventanas y gabinetes, entre otros<sup>6</sup>.

El Sr. Molina visitó la propiedad en varias ocasiones y se comunicó con el Sr. Cruz para ver cómo iban los trabajos de

<sup>2</sup> Véase la página 82 en el Apéndice del Recurso de Revisión.

<sup>3</sup> Véanse las páginas 18 y 19 en el Apéndice.

<sup>4</sup> Véase la página 82 en el Apéndice.

<sup>5</sup> Véanse las páginas 1-16 en el Apéndice.

<sup>6</sup> *Íd.*

remodelación. Sin embargo, la respuesta que recibía era que éste vería la casa cuando estuviera lista<sup>7</sup>.

La propiedad fue tasada por el señor Andrés García Jaunarena el 2 de noviembre de 2020<sup>8</sup>. El Informe de Tasación fue notificado el 13 de noviembre de 2020<sup>9</sup>. En éste, no se señaló ninguna deficiencia física u otra condición que afectara la propiedad. No obstante, en el informe el tasador hace la salvedad de que no es responsable por cualquier deficiencia oculta<sup>10</sup>.

El 30 de noviembre de 2020, el señor Molina Reyes otorgó la escritura de compraventa<sup>11</sup>. De ésta no surge que la propiedad se vendió *as is*.

Posteriormente, el Sr. Molina descubrió que el Sr. Cruz no trabajó el techo del inmueble. También, se percató que el Sr. Cruz no removió el cartón viejo en el techo de madera, sino que colocó un cartón nuevo encima del viejo. Además, el techo tenía filtraciones, debido a que la madera estaba dañada<sup>12</sup>. Como consecuencia, el Sr. Molina tuvo que pagar la suma de \$3,650.00, por el arreglo del techo de madera<sup>13</sup>. Asimismo, tuvo que pagar \$200.70, por causa de que los ventiladores que instaló el Recurrente que no estaban funcionando<sup>14</sup>.

También, el Sr. Molina tuvo que pagar una deuda en la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, contraída por el Recurrente por la cantidad de \$718.35<sup>15</sup>.

Después de intentar comunicarse con el Sr. Cruz sin éxito, el 27 de abril de 2021, el Sr. Molina presentó contra el Sr. Cruz una

---

<sup>7</sup> Véase la determinación de hecho número ocho en la *Resolución* recurrida. Véase también la página 108 en el Apéndice del Recurso de Revisión.

<sup>8</sup> Véanse las páginas 50 a la 89 en el Apéndice del Recurso de Revisión.

<sup>9</sup> *Íd.*

<sup>10</sup> Véase la página 59 en el Apéndice del Recurso de Revisión.

<sup>11</sup> Véanse las páginas 17 a la 26 en el Apéndice del Recurso de Revisión.

<sup>12</sup> Véase la página 95 en el Apéndice del Recurso de Revisión.

<sup>13</sup> Véase la determinación número 18 en la *Resolución* recurrida.

<sup>14</sup> Véase la determinación número 19 en la *Resolución* recurrida.

<sup>15</sup> Véase la determinación número 20 en la *Resolución* recurrida. Véase también la copia del cheque que le remitió el Recurrente a la parte recurrida como reembolso a lo pagado en la página 153 en el Apéndice del Recurso de Revisión.

querrela ante DACo, por alegado incumplimiento de las reparaciones que se llevaron a cabo en la propiedad adquirida<sup>16</sup>.

Tras varios trámites procesales, el 6 y 22 de abril de 2022, DACo celebró vistas administrativas. Luego de examinar y aquilatar la prueba sometida y los testimonios de las partes, el 9 de mayo de 2021, el ente administrativo emitió la *Resolución* que está ante nuestra consideración<sup>17</sup>. En el referido dictamen, el organismo administrativo estableció las siguientes Determinaciones de Hechos:

[...]

3. **Para la fecha de los hechos** que motivan la querrela de epígrafe, el querrellado [señor Cruz Rosado] no estaba registrado en el en el [sic] Registro de Contratistas del Departamento de Asuntos del Consumidor, de conformidad a la Ley Núm. 146 de 10 de agosto de 1995.

[...]

9. El 20 de agosto de 2020 las partes firmaron el Contrato de Compraventa donde indica en su cláusula UNO que la propiedad se vende “remodelada”.

10. El 31 de octubre de 2020, el [Sr. Molina] remitió al [Sr. Cruz] un documento donde desglosaba unos arreglos no hechos y que el querellante entendía que debían hacerse: losetas de la cocina sin lechada, losetas rotas, escaleras en condiciones pobres, no habían removido los A/C de las paredes, la entrada de la casa sin losetas, extractores de baño sin cambiarse. El [Sr. Cruz] tomó el documento y tachó con X todo arreglo que no estaba de acuerdo con hacer. Ello, porque muchos de los arreglos reclamados en la propiedad eran estéticos, y sólo realizaría los arreglos necesarios para que se pudiera otorgar el financiamiento de esta. Sin embargo, algunas de estas reparaciones denominadas por el querrellado como “estéticas” se hicieron: se removieron los A/C, se arregló la lechada de las losetas de la cocina, se arregló la entrada a la residencia y se limpió la residencia por la parte exterior, entre otras.

11. También entre los trabajos a realizarse, se trabajó un techo de madera que está en la parte de atrás de la residencia [...]. El [Sr. Cruz] indicó que removería el cartón viejo del techo e instalaría el cartón nuevo. Referente a los extractores de baño, el [Sr. Cruz] instaló dos (2) extractores en dos (2) cuadros.

12. En ocasiones, el [Sr. Molina] preguntó también por las condiciones del techo de cemento y si el mismo había sido sellado. Nunca recibió contestación.

13. Como parte del proceso de financiamiento de la propiedad se obtuvo una tasación hecha por el tasador Andrés García Jaunarena el 2 de noviembre de 2020. El

<sup>16</sup> Véanse las páginas 27-31 del Apéndice.

<sup>17</sup> Véanse las páginas 138-149 en el Apéndice.

informe de tasación fue notificado el 13 de noviembre de 2020.

14. Surge del informe de tasación que “remodelada” significa *“significant finish and/or structural changes have been made that increase utility and appeal through complete replacement and/or expansion”*.

15. El informe de tasación no mostró deficiencias físicas o condiciones adversas que afectaran la integridad de la propiedad. Sin embargo, este informe también **expresó no responsabilizarse por deficiencias ocultas**.

16. La escritura de compraventa se otorgó el 30 de noviembre de 2020. Durante la vista y para récord la parte querellada aceptó que en la escritura de compraventa no se estipulaba que la venta de la propiedad se hizo “as is”.

17. [...] el [Sr. Molina] solicitó los servicios de instalación de A/C y pidió a estos que le enviaran fotos de las condiciones del techo de cemento ya que, por la altura, al [Sr. Molina] se le dificultaba subir al mismo. Ahí se percató que el techo nunca fue tocado por el [Sr. Cruz]. El [Sr. Molina] intentó contactar al querellado, su representación legal anterior, la institución bancaria que otorgó el préstamo y el *realtor*, pero nadie respondió por la situación.

18. Referente al techo de madera, el querellante se percató luego de la compraventa que el querellado no había removido el cartón viejo, sino que se colocó cartón nuevo encima. La madera estaba dañada y provocando filtraciones en el área. Pagó la cantidad de \$3,650 por el arreglo del techo de madera a otro contratista en dos (2) pagos [...] El techo de madera continúa con filtraciones.

19. En relación con los extractores instalados, el [Sr. Molina] tuvo que comprar e instalar extractores nuevos porque los instalados por el [Sr. Cruz] no estaban expulsando los olores de los cuartos. El [Sr. Molina] pagó \$200.70 entre la compra e instalación de los extractores de baño.

20. También luego de adquirir la propiedad, el querellante se percató que la residencia tenía una deuda con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) por la cantidad de \$718.35-luego de revisada- por uso de agua sin que mediara un servicio registrado con la AAA. El querellante pagó la multa. Sin embargo, durante la vista y para récord, el querellado expresó que le reembolsaría el gasto por la referida multa en un término de quince (15) días de celebrada la vista mediante cheque certificado y las partes remitirían una moción conjunta consignando el pago.

21. Ante la insatisfacción del querellante, radicó la querrela de epígrafe ante el DACO el 27 de abril de 2021.

22. El 21 de julio de 2021 se llevó a cabo una inspección a la residencia objeto de la querrela a cargo del Técnico de Inspección del DACO Edgardo Amador Acevedo, al cual no compareció la parte querellada [el señor Cruz Rosado]. **Este informe no fue objetado**. Los hallazgos de la inspección fueron los siguientes:

- a. Baños inconclusos sin extractores
- b. Muro divisor del patio con grietas y filtraciones
- c. No se dispuso del escombro
- d. No se trabajó el techo adecuadamente para sellado
- e. Techo de madera con filtraciones

f. Filtraciones en el cuarto máster y escalera del segundo piso cuando llueve

23. El Técnico de Investigación del DACO proveyó un **Estimado Sujeto a Cambio** donde estimó los arreglos en \$2,500.

24. El querellante [señor Molina Reyes] comenzó a vivir a tiempo completo en la propiedad para el mes de septiembre de 2021. Durante el tiempo transcurrido entre el otorgamiento de la escritura de compraventa y el querellante [señor Molina Reyes] comenzar a vivir a tiempo completo la residencia, estuvo haciendo reparaciones a la propiedad para hacerla habitable.

25. A la fecha de la visa, el techo de cemento continúa sin ser sellado y experimenta filtraciones. El querellante [señor Molina Reyes] buscó una cotización para el tratamiento de sellado de techo y este le fue cotizado en \$5,200<sup>18</sup>.  
[...].

A su vez, DACo hizo las siguientes Determinaciones de

Derecho:

[...] se hizo una reparación defectuosa del techo de madera y una instalación defectuosa de los extractores de baño, toda vez que el techo de madera ha continuado experimentado los mismos daños y el [señor Molina Reyes] tuvo que contratar a un tercero para intentar repararlo. Asimismo, el querellante incurrió en gastos adicionales para corregir la instalación defectuosa de los extractores en su residencia. Si bien el informe de tasación no indicó problema alguno con los extractores instalados, ellos no servían para su propósito original.

A tenor con lo antes expuesto, este Departamento concluye que el [señor Cruz Rosado] incumplió con su obligación, por lo que es de aplicación las disposiciones del Código Civil de 1930 que facultan a la parte perjudicada a escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación. En este caso, procede que el [señor Cruz Rosado] pague la cantidad de \$9,050.70 desglosados de la siguiente manera: \$5,200 por el arreglo del techo sellado; \$3,650 por concepto de arreglo de las filtraciones en el techo de madera, luego de una intervención deficiente del [Sr. Cruz]; y \$200.70 por la instalación defectuosa de los extractores en la residencia.<sup>19</sup>

Inconforme con esta determinación, el Sr. Cruz acudió ante nosotros por medio del *Recurso de Revisión Judicial*, en donde indica que el DACo incurrió en los siguientes tres errores:

(1) ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR (“DACO”) AL DETERMINAR QUE EL QUERELLADO-RECURRENTE ES CONTRATISTA Y QUE A LA FECHA DE LOS HECHOS NO ESTABA REGISTRADO EN EL REGISTRO DE CONTRATISTAS DEL DACO, DE CONFORMIDAD CON LA LEY NÚM. 146 DEL 10 DE AGOSTO DE 1995.

(2) ERRÓ EL DACO AL DETERMINAR QUE EL TIEMPO TRANSCURRIDO ENTRE EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE

<sup>18</sup> *Íd.*, (Énfasis en el original).

<sup>19</sup> *Íd.*, pág. 147.

COMPRAVENTA Y QUE EL QUERELLANTE COMENZARA A VIVIR A TIEMPO COMPLETO LA RESIDENCIA FUE POR REALIZAR REPARACIONES PARA HACERLA HABITABLE.

(3) ERRÓ EL DACO AL DETERMINAR QUE LA CUANTÍA A PAGAR AL QUERELLANTE ES \$9,050.70 Y NO LA CUANTÍA QUE SURGE DEL PROPIO INFORME DE INSPECCIÓN REALIZADO POR EL INSPECTOR DEL DEPARTAMENTO, EL CUAL NO FUE IMPUGNADO NI ENMENDADO, POR LO QUE ADVINO FINAL Y FIRME.

Ha transcurrido el término para que la parte recurrida presentara su posición respecto al recurso ante nuestra consideración sin haberlo hecho, por lo cual, lo damos por perfeccionado.

## II.

### A.

El Código Civil de Puerto Rico<sup>20</sup> establece que los requisitos de todo contrato en nuestra jurisdicción son el consentimiento, objeto y la causa. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3391. La existencia o no de estos elementos se determina al momento de perfeccionar el contrato. Según el Artículo 1206 del referido cuerpo legal, 31 LPRÁ sec. 3371, 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; por lo que rige el principio de la autonomía de la voluntad el cual está estrechamente relacionado al principio de la buena fe contractual. *VDE Corporation v. F&R Contractors*, 180 DPR 21, 34-35 (2010); *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008). La buena fe obliga más allá de lo expresamente pactado; y, una vez perfeccionado, el contrato abarca todas las consecuencias que por su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3375.

El Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 2994, dispone que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor con los

---

<sup>20</sup> Al presente caso le es de aplicación el Código Civil de 1930, según enmendado.

mismos. Sin embargo, no hay libertad absoluta en la contratación, ya que los contratantes sólo pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral y al orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372.

En cuanto al contrato de compraventa, el Artículo 1334 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471, define este contrato como aquel mediante el cual uno de los contratantes -el vendedor- se obliga a entregar una cosa determinada y el otro -el comprador- a pagar por ella un precio cierto.

En términos generales, el contrato de compraventa se caracteriza por ser uno consensual, ya que se perfecciona en el momento en que las partes contratantes logran el acuerdo en cuanto a la cosa y el precio. Se trata de un contrato bilateral que genera obligaciones recíprocas entre ambos contratantes y que es oneroso, ya que cada parte se obliga a entregar una contraprestación. Finalmente, se entiende que es un contrato traslativo de dominio ya que, con la entrega de la cosa, se le pone al comprador en posesión de la cosa y su propiedad. J.R. Vélez Torres, Curso de Derecho Civil; Derecho de Contratos, San Juan, Universidad Interamericana de Puerto Rico, T. IV, Vol. II, 2007, págs. 141-142.

Como regla general, si no se pacta lo opuesto, las obligaciones del comprador consisten en pagar el precio según lo estipulado, recibir la cosa vendida y abonar los gastos necesarios y útiles que se hagan en la cosa vendida. Art. 1389 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3871. Por su parte, el vendedor está obligado entre otras cosas, a entregar la cosa vendida y a prestar la garantía de saneamiento por evicción o por vicios ocultos. Art. 1350 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3801. Lo anterior le garantiza al comprador que el vendedor le responderá (1) de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida, lo que se conoce como el “saneamiento por evicción”, y (2) de los vicios



o defectos ocultos que tuviere la cosa, el denominado “saneamiento por vicios ocultos o acción redhibitoria”. Art. 1363 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3831; *Polanco v. Cacique Motors*, 165 DPR 156, 165-166 (2005).

El Artículo 1373 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3841, establece:

El vendedor estará obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso a que se le destina o si disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella; pero no será responsable de los defectos manifiestos o que estuvieren a la vista, ni tampoco de los que no lo estén, si el comprador es un perito que, por razón de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos.

Del mismo modo, el Artículo 1374 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3842, dispone que el vendedor le responde al comprador por los vicios ocultos, aunque el vendedor no tuviese conocimiento de éstos. Sin embargo, este mismo artículo establece que dicha responsabilidad no es absoluta por ser esta renunciable por acuerdo entre las partes.

## B.

En nuestro ordenamiento jurídico es doctrina reiterada que las decisiones de los organismos administrativos merecen la mayor deferencia judicial. Es conocido que los tribunales están llamados a concederles amplia deferencia a las agencias administrativas, ello, en vista de que los organismos administrativos cuentan con la experiencia y conocimiento especializado en los asuntos que les han sido encomendados. *Lorenzo v. Departamento de la Familia*, 207 DPR 833, 839 (2021)<sup>21</sup>; *Pagán Santiago, et al. v. ASR*, 185 DPR 341, 358 (2012)<sup>22</sup>. Como resultado, a su vez, la decisión de una agencia

<sup>21</sup> Citando a *OCS v. Universal*, 187 DPR 164, 178 (2012); *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, 185 DPR 800 (2012).

<sup>22</sup> Véase, además, *DACO v. Toys “R” Us*, 191 DPR 760, 764 (2014); *Accumail P.R. v. Junta Sub. A.A.A.*, 170 DPR 821, 829 (2007); *Mun. San Juan v. Plaza Las Américas*, 169 DPR 310, 324 (2006); *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 727 (2005); *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69 (2004).

administrativa gozará de una presunción de legalidad y corrección que será respetada, siempre que la parte que la impugna no produzca evidencia suficiente para rebatirla. *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206, 215 (2012).

Así, en cuanto a las determinaciones de hecho que realiza una agencia, el Tribunal Supremo ha resuelto que los tribunales revisores tienen que sostenerlas si se encuentran respaldadas por evidencia suficiente que surja del expediente administrativo al ser considerado en su totalidad. *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 432 (2003). Por evidencia sustancial se entiende “aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión”. *Rolón Martínez v. Superintendente*, 201 DPR 26, 36 (2018); *González Segarra et al. v. CFSE*, 188 DPR 252, 277 (2013); *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 728-729 (2005). Por lo tanto, la parte afectada deberá reducir el valor de la evidencia impugnada o demostrar la existencia de otra prueba que sostenga que la actuación del ente administrativo no estuvo basada en evidencia sustancial. *Otero v. Toyota*, supra, a la pág. 728. En fin, el tribunal debe limitar su intervención a evaluar si la determinación de la agencia es razonable, ya que se persigue evitar que el tribunal revisor sustituya el criterio de la agencia por el suyo. *Íd.*

Por otro lado, respecto a las conclusiones de derecho, la LPAU señala que éstas pueden ser revisadas en todos sus aspectos. *Otero v. Toyota*, supra, pág. 729. Ahora bien, lo anterior “no implica que los tribunales revisores tienen la libertad absoluta de descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia”. *Íd.* Consecuentemente, cuando un tribunal llega a un resultado distinto al de la agencia, éste debe determinar si la divergencia 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. *Otero v. Toyota*,

supra, a la pág. 729. Dicho de otro modo, “[e]l tribunal podrá sustituir el criterio de la agencia por el propio solo cuando no pueda hallar una base racional para explicar la decisión administrativa”.

*Íd.*

Por consiguiente, la revisión judicial de una decisión administrativa se circunscribe a evaluar si la actuación de la agencia fue razonable y dicha deferencia solo puede ceder al escrutinio judicial cuando esté presente alguna de las siguientes situaciones: (1) cuando la decisión no está basada en evidencia sustancial; (2) cuando el organismo administrativo ha errado en la aplicación de la ley; y (3) cuando ha mediado una actuación ilegal o una decisión carente de una base racional. *Otero v. Toyota*, supra, a la pág. 729. Véase, además, *OCS v. CODEPOLA*, 202 DPR 842 (2019); *Rolón Martínez v. Superintendente*, supra.

Por último, reiteramos que la intervención judicial en las determinaciones administrativas debe ocurrir cuando la agencia haya actuado de forma arbitraria, ilegal o irrazonable. *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, 177 DPR 177, 187 (2009). Los tribunales le deben dar gran peso o deferencia a la aplicación e interpretación que las agencias realizan sobre las leyes y los reglamentos que administran, por lo que no pueden descartar libremente sus conclusiones e interpretaciones de derecho. *Cruz Negrón v. Adm. de Corrección*, 164 DPR 341, 357 (2005).

A la luz del marco legal esbozado, podemos colegir que el estándar de revisión judicial en materia de decisiones administrativas se circunscribe a determinar: (1) si el remedio concedido por la agencia fue apropiado; (2) si las determinaciones de hechos de la agencia están sostenidas por evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo; y (3) si las conclusiones de derecho fueron correctas. *Batista de Nobbe v. Jta. Directores*, supra; *Asoc. FCIAS. v. Caribe Specialty II*, 179 DPR 923, 940 (2010),

citando a: *Mun. de San Juan v. J.C.A.*, 149 DPR 263, 279–280 (1999); *Pacheco v. Estancias*, supra.

### III.

La contención principal de la parte recurrente está basada en que el dictamen de DACo no estuvo basado en evidencia sustancial. Aduce que el organismo administrativo incidió al decidir que la propiedad en controversia no se encontraba habitable al momento de la compraventa. Para fundamentar su posición, el Sr. Cruz argumenta que la conclusión de DACo contrasta con lo que observó el tasador antes de que se aprobara el préstamo hipotecario. Entiende que, si la propiedad hubiera estado inhabitable, el tasador así lo hubiera reportado.

También, el Sr. Cruz objeta la cuantía a pagar que le impuso DACo, por causa del alegado incumplimiento en las reparaciones de la vivienda. Reclama que, según el estimado que presentó el Inspector de DACo, los defectos en la vivienda ascendían a solo \$2,500.00 y no a \$9,050.70, como determinó la agencia. Argumenta que la suma impuesta por el ente administrativo responde a diferentes cuantías relacionadas al arreglo de las filtraciones en el techo de madera, la instalación defectuosa de los extractores y el sellado del techo de cemento. Sobre ésta última, el Sr. Cruz alega que él no puede ser responsable por la filtración en el techo de cemento previo a la compraventa y que al momento del cierre de la transacción el techo no estaba filtrando.

Por último, el Sr. Cruz cuestiona la determinación de DACo respecto a que éste era contratista. Arguye que éste no cumple con los requisitos establecidos en la Ley Núm. 146 de 10 de agosto de 1995, conocida como la *Ley de Registro de Contratistas*, según enmendada, 23 LPRA sec. 1020a *et seq.* Sin embargo, también reconoce que la agencia administrativa no le impuso penalidad alguna por no estar registrado.

Por estar estrechamente relacionados, discutiremos los tres errores en conjunto.

La determinación de DACo, referente a que el señor Cruz Rosado era contratista, no tuvo consecuencia adversa alguna para éste en el dictamen recurrido. De la *Resolución* recurrida, se desprende que la agencia basó su decisión estrictamente en las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico, sobre vicios ocultos en la compraventa de la propiedad en controversia<sup>23</sup>. Por ende, el referido señalamiento es inmeritorio.

Ahora bien, al examinar exhaustivamente la totalidad del expediente administrativo, no hallamos fundamento alguno para descartar la presunción de legalidad y corrección que posee la *Resolución* emitida por DACo. *OCS v. CODEPOLA*, supra, pág 852. Contrario a lo señalado por el Sr. Cruz, es evidente que la decisión estuvo basada en prueba suficiente contenida en el récord. *Íd.*, pág. 853; *Pacheco v. Estancias*, supra. Ciertamente la evidencia revela que la parte recurrente incumplió con sus obligaciones al no corregir ciertos defectos señalados por la parte recurrida en su primera inspección<sup>24</sup>. Asimismo, la prueba demuestra que tras la venta surgieron vicios ocultos que no eran de conocimiento del Sr. Molina<sup>25</sup>.

Como expusimos en la parte precedente, el Sr. Cruz está obligado a corregir los defectos ocultos que surjan de la propiedad vendida y que la hacen impropia para su uso. Art. 1373 del Código Civil, *supra*. En este caso, no surge que las filtraciones en el techo de la residencia y los defectos en la corrección del techo de madera eran evidentes al momento de la compraventa. En su escrito de *Revisión Judicial*, el Sr. Cruz no pudo señalar ninguna prueba en el

---

<sup>23</sup> Véanse los Artículos 1350, 1363, 1373 y 1374 del Código Civil, *supra*.

<sup>24</sup> Véase la página 95 en el Apéndice del Recurso de Revisión.

<sup>25</sup> *Íd.*

expediente administrativo que rebatiera o de alguna manera redujera el valor de la evidencia impugnada. *Otero v. Toyota*, supra.

Por otro lado, la alegación de que el tasador no informó que la vivienda no era habitable, para sostener que ésta sí lo era al momento de la compra, no encuentra apoyo en la prueba. De la propia tasación surge que el tasador no es responsable por cualquier defecto oculto<sup>26</sup>.

En cuanto al señalamiento sobre la suma impuesta para pago por la agencia, la Regla 27.1 del Reglamento 8034, de 13 de junio de 2011, Reglamento de Procedimiento Adjudicativos, establece que “[t]oda resolución otorgará el remedio que en derecho proceda”. Es decir, el Juez Administrador posee discreción para conceder el remedio que entienda corresponde, a base de los hechos y el derecho.

De lo anterior, surge con meridiana claridad que la determinación de DACo fue una razonable, que se encuentra apoyada en la evidencia sustancial incluida en el expediente en su totalidad y que la parte recurrente no logró disminuir. *OCS v. CODEPOLA*, supra; *Otero v. Toyota*, supra. En consecuencia, procede la confirmación de la Resolución recurrida.

#### **IV.**

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la Resolución emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor el 9 de mayo de 2022.

Notifíquese.

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

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

---

<sup>26</sup> Véanse las páginas 59, 61-62 en el Apéndice del Recurso de Revisión.