

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

TOMAS MORENO CARTAGENA

Recurrido

v.

ESDRAS DE JESÚS

Recurrente

KLRA202200639

Revisión

Administrativa

Procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor
Región Ponce

Sobre: Construcción

Querella Núm.:
PON- 2018-
0001202

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, el Juez Adames Soto, la Jueza Mateu Meléndez y el Juez Marrero Guerrero.

Rodríguez Casillas, juez ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de enero de 2023.

Comparece la parte recurrente, Esdras De Jesús, (en adelante, señor De Jesús o recurrente), para que revoquemos la *Resolución* emitida el 31 de octubre de 2022 por el Departamento de Asuntos del Consumidor, (en adelante, DACo). Allí, se declaró con lugar la *Querella* presentada por Tomas Moreno Cartagena, (en adelante, señor Moreno Cartagena o recurrido), y ordenó al recurrente a pagar la cantidad de \$20,930.00 al recurrido.

Luego de evaluar la totalidad del expediente, determinamos confirmar la *Resolución* del foro administrativo. Explicamos.

-I-

Surge del expediente que el **10 de mayo de 2018**, se perfeccionó un contrato entre las partes de epígrafe sobre obras y servicios de construcción.¹ El valor total de la prestación ascendió a un total de \$23,500.00 dólares, de los cuales el señor Moreno Cartagena canceló un

¹ Exhibit 1, pág. 2 del Apéndice.

pago inicial de \$9,000.00 dólares, quedando un balance pendiente de \$14,500.00 dólares.²

El **20 de mayo de 2018**, el señor De Jesús comenzó a trabajar en la obra.³ Así pues, luego del depósito inicial, el señor Moreno Cartagena le pagó al recurrente la cantidad de \$11,930.00 quedando un balance pendiente de \$2,570.00.⁴

Después de un (1) mes y (10) diez días en el que el señor De Jesús demoró en culminar la construcción para la cual fue contratado, el señor Moreno Cartagena manifestó descontento e insatisfacción, por alegados vicios de construcción que a simple vista tenía su propiedad.⁵ En consecuencia, el **8 de agosto de 2018**, el recurrido presentó una *Querrela* ante el DACo.⁶

Ante ello, el **30 de noviembre de 2018**, un inspector del DACo llevó a cabo una inspección y enumeró los siguientes hallazgos en la residencia: **(1)** desprendimiento de empañetado; **(2)** terminaciones pobres; **(3)** paredes desviadas; **(4)** instalaciones eléctricas expuestas; y **(5)** carencia de terminaciones uniformes.⁷ No obstante, determinó que los defectos hallados en la residencia son reparables y estimó que los costos de la reparación ascienden a novecientos noventa dólares con veintinueve centavos (\$990.29).

El **29 de abril de 2019** —un (1) año de la inspección— el inspector notificó copia del informe a las partes para que en quince (15) días presentaran por escrito sus objeciones. Sin embargo, ninguna de las partes objetó el informe preparado por el inspector del DACo.⁸

En consecuencia, el señor Moreno Cartagena consultó al perito José A. Soto Colón (en adelante, señor Soto Colón o perito), que contaba

² *Id.*

³ *Id.*

⁴ *Id.*

⁵ Exhibit III, pág. 2 del Apéndice.

⁶ Exhibit 1, pág. 5 del Apéndice.

⁷ *Id.*

⁸ Exhibit 1, pág. 6 del Apéndice.

con más de veinticinco (25) años de experiencia en el campo de la construcción.⁹ Así, el **5 de septiembre de 2022**, el perito realizó una inspección ocular y preparó un informe respecto al estado de la estructura sin incluir precios de materiales y mano de obra.¹⁰ En el mencionado informe, el señor Soto Colón señaló serias deficiencias respecto a los trabajos de construcción realizado por el señor De Jesús.

Entre las deficiencias el perito indicó: **(1)** que el techo de la residencia del señor Moreno Cartagena cedió debido a que no se utilizó varilla de presión y de carga adecuada; **(2)** que el techo descansa en bloques y estos no son los adecuados para el soporte de carga; **(3)** que las columnas finas no ayudaron al soporte del peso; **(4)** que el techo se lanzó encima de los bloques, lo cual provocó que cediera, ya que no se realizaron vigas de coronación ni fueron reforzadas; y **(5)** que el trabajo que realizó el señor De Jesús estaba en un estado crítico y con serios defectos.¹¹ Por lo tanto, el perito estimó la reparación de los desperfectos en la residencia del señor Moreno Cartagena en unos cuarenta y seis mil dólares (\$46,000.00).¹²

El **7 de octubre de 2022**, se celebró la vista administrativa en DACo.¹³ Ambas partes comparecieron representadas con sus respectivos abogados. Además, compareció el perito del recurrido, el señor Soto Colón. En virtud de la prueba documental y testifical, el **31 de octubre de 2022**, emitió la Resolución recurrida en la que hizo las siguientes determinaciones de hechos:

⁹ Exhibit 1, pág. 3 del Apéndice.

¹⁰ *Id.*

¹¹ Exhibit 1, pág. 4 del Apéndice.

¹² *Id.*

¹³ Cabe destacar que el 12 de agosto del 2021 se celebró una vista administrativa en DACo ante el juez administrativo, Iván F. Rivera García, en las que ambas partes participaron. Sin embargo, no se emitió una Resolución, ya que el juez administrativo renunció al DACo sin emitir la referida resolución. Además, la grabación de dicha vista fue extraviada por lo no hubo manera de reproducir la misma por la nueva jueza administrativa. A esos fines, el 1 de abril de 2022, DACo calendarizó una nueva vista administrativa, que fue recalendarizada a petición del aquí recurrente. Véase, Exhibit 7, págs. 1 y 2 en el Apéndice.

1. El 10 de mayo de 2018 se perfeccionó un contrato entre las partes de epígrafe, sobre obras y servicios de construcción, en la residencia de la parte querellante. Dicho contrato fue firmado por ambas partes de epígrafe.
2. El trabajo del querellado consistía en la:
 - a. Remoción de techo de madera
 - b. Añadir bloques en columnas según necesidad.
 - c. Construcción de techo de madera en residencia con medidas 41 X 30.
 - d. Instalación y/o reparación de electricidad en toda la casa.
 - e. Limpieza de áreas.

Total de labor y servicios contratados	\$23,500.00
Pago inicial	\$ 9,000.00
Balance pendiente después de pago inicial	\$14,500.00
Total a pagar	\$23,500.00

3. Como podemos ver en el inciso anterior la parte querellada fue contratada, por un precio total de \$23,500.00 dólares, de los cuales se le hizo un depósito de \$9,000.00, el mismo día que se otorgó el contrato, quedando un balance pendiente de \$14,500.00 dólares, que se pagarían por la parte querellante al completar el trabajo en su totalidad.
4. La parte querellada comenzó el trabajo el día 20 de mayo de 2018.
5. La parte querellante luego del depósito inicial entregó al querellado la cantidad de \$11,930.00 dólares, quedando un balance pendiente de \$2,570.00 dólares.
6. La parte querellada tardó un (1) mes y diez (10) días en culminar la construcción para la cual fue contratado.
7. La parte querellante manifestó al querellado su descontento con el trabajo realizado. El querellante reclamó los alegados vicios de construcción que tenía la propiedad, según su conocimiento y los que se podían ver a simple vista.
8. La parte querellante presentó el informe del perito José A. Soto Colón, el cual se envió con treinta (30) días de anticipación a la parte querellada con antelación a la vista. La parte querellada se opuso a la presentación del informe pericial y dejó su clara oposición consignada para registro.
9. La representación legal del querellante presentó las cualificaciones del perito a través de una serie de preguntas, la parte querellada también hizo lo propio y realizó preguntas.
10. El perito de la parte querellante indicó que mantuvo contratos con el Gobierno Federal, el Gobierno de Puerto Rico y algunos municipios como el de Juana Díaz, entre otros, en adición a trabajos privados. El perito indicó que realizó la remodelación de los correos postales federales ubicados en Puerto Rico y que está contratado por el Departamento de Vivienda del Gobierno de Puerto Rico.
11. El perito es propietario y presidente de BJ General Contractors, LLC. Las funciones de José A. Soto Colón en la compañía de su propiedad son la verificación de los trabajos, cotizaciones y asesoramiento entre otras funciones.
12. El perito manifestó que antes del comienzo de una obra de construcción hace una verificación de las condiciones en las que se encuentra la estructura y realiza un informe pericial, luego presenta la cotización.
13. El perito José A. Soto Colón indicó entre otras cosas que la experiencia en el campo de la construcción es de sobre veinticinco (25) años, que estudió cuatro (4) años en el Colegio de Mayagüez para obtener un título de Ingeniería Civil, pero no completó dichos estudios debido a problemas personales.
14. Entre otras cosas, el perito indicó que era la primera vez que fungió como perito en vista administrativa en este Departamento.

15. El perito emitió su opinión pericial con relación a la obra de construcción que realizó la parte querellada.
16. El perito indicó que los informes de peritaje conllevan la información de lo que se ve, de cómo se encuentra el área o la estructura y el porqué de cómo pasó o llegó a ese estado.
17. El informe que preparó el perito de la estructura en controversia de la parte querellante no incluyó las partidas de dinero que se necesitarían para reparar o llevar la estructura a un estado específico.
18. El perito indicó que no incluyó el precio de los materiales o de la mano de obra, ya que fue contratado para la evaluación de la estructura.
19. En el informe del perito no hay un análisis de costo de materiales y costo en mano de obra ya que no se le solicitó.
20. El perito aseguró que no pudo leer el informe que redactó el inspector de este Departamento.
21. El perito encontró que el techo de la residencia del querellante cedió debido a que no se utilizó la varilla de presión y de carga adecuada, inclusive el constató a simple vista el deterioro del techo. Indicó que el techo se suponía llevara varillas tamaño 5, que es la varilla de carga para lo que se dice plato o techo y por el contrario se utilizó varilla 3/8 que es una varilla muy fina para el soporte del techo.
22. El perito indicó que la varilla que se debía haber utilizado para la construcción del techo es la de carga de 5 y la de presión de media.
23. El perito en adición manifestó que el techo descansa en bloques y esos no son para el soporte de carga, además, las columnas finas no ayudaron al soporte del peso. Para que una estructura de paredes soporte el peso de un techo hay que reforzarlo para que soporte el peso de esa carga. Los bloques no son para soportar carga, son para tapar.
24. El perito indicó que el techo se tiró encima de los bloques lo que provocó que cediera, ya que no se le realizaron vigas de coronación, las columnas no fueron reforzadas, por lo cual en su opinión esa estructura no es segura.
25. El perito indicó que uno de los problemas que encontró en las paredes de la residencia fue que la carga del techo hizo que esté bajando, los bloques continúan desestabilizando el techo debido a que no soportan la carga de éste, ya que no están diseñados para ello.
26. El perito expresó que el trabajo que realizó la parte querellada está en un estado crítico y tiene muchos defectos.
27. En cuanto al empañetado el perito expresó que se está despegando y debilitando por el peso del techo.
28. El perito aseguró que la residencia del querellante no era segura para vivienda y no debería estar ocupada por personas. Este indicó claramente que no es habitable, esto debido a que no hay vigas de coronación para soportar el peso del techo y las columnas son muy pobres.
29. El perito indicó que la tubería eléctrica en el techo la encontró expuesta, porque no llevó el espesor de cemento que necesitó.
30. El perito indicó que en el lado izquierdo en la parte de atrás de la residencia se tiró un tubo por el alero y según su conocimiento allí no iba tubería de electricidad. Los *switches* de electricidad se colocaron mal, unos más altos otros más bajos.
31. Entre las recomendaciones que hizo el perito, se debería hacer una remoción del techo, ya que no hay manera de repararlo. No hay forma de colocarle la viga de coronación para reforzarlo sin demolerlo.

- 32.El perito estimó la reparación de los desperfectos en la residencia de la parte querellante en unos **cuarenta y seis mil dólares (\$46,000.00)**.
- 33.El perito preparó el informe de una inspección ocular el 5 de septiembre de 2022.
- 34.El perito de la parte querellante concordó con el inspector de este Departamento las determinaciones que este presentó en el informe sobre los desperfectos de la residencia. El perito dejó claro que el informe no tomó en cuenta todos los desperfectos de los que adolece la residencia.
- 35.El inspector del Departamento de DACo indicó lo siguiente y cito: *“Para el estimado solo se tomó en consideración la reparación para cubrir el tubo PVC que se observó en la losa de techo y las reparaciones en el empañetado, en el mismo no se considera las instalaciones eléctricas”*.
- 36.El informe del perito no fue objetado en el término de quince días, debemos destacar que el mismo no consideró todos los vicios de los que adolecía la construcción y/o edificación de la residencia de la parte querellada.
- 37.La parte querellada a través de su representación legal en la Vista Administrativa que se celebró aceptó que le condonó los **dos mil quinientos setenta dólares (\$2,570.00)** que la parte querellante le debía de acuerdo con el total de lo pactado entre las partes.
- 38.La parte querellante manifestó que residía en la propiedad en controversia.
- 39.El día 8 de agosto de 2018, la parte querellante presentó en este departamento la querrela que nos ocupa.
- 40.El **30 de noviembre de 2018** se llevó a cabo una inspección, por uno de los inspectores de este Departamento. A continuación, se enumeran los hallazgos encontrados:

RESULTADOS DE LA INSPECCIÓN

En el interior de la residencia presenta desprendimiento de empañetado en el área de la sala. No se dio terminación al empañetado en distintas áreas de la residencia. En el área de la concina no se realizó la instalación del receptáculo de 220V para la estufa. Se realizó el empañetado en el área del pasillo, este no fue realizado de una forma eficiente ya que la parte superior de las paredes presentan una desviación hacia el centro del pasillo. Para este trabajo no se utilizó “corner bead”. Las rosetas para la iluminación de las habitaciones, interruptores y receptáculos no fueron alineados y/o centralizados.

EXTERIOR DE LA RESIDENCIA

El techo de la residencia es en dos aguas, el mismo presenta una terminación pobre, notándose en el mismo marcas (bumps), en adición se pudo observar que un pedazo de la tubería para las instalaciones eléctricas quedó expuesta. El techo aparenta tener aplicado un sellador elastómero, se desconoce si el mismo fue aplicado por el querellante o el querellado.

COMENTARIO Y RECOMENDACIONES

Los detalles que se presentan en la residencia son reparables. Para el área del pasillo se debe demoler el empañetado que se aplicó en el área de entrada al mismo. Se deberá realizar la reparación de las áreas que presentan desprendimiento del empañetado. En cuanto a las instalaciones eléctricas, estas deben ser relocalizadas para que estén en acuerdo a las dimensiones y estética de las habitaciones. Se debe realizar la conexión para el 220V para la estufa en el área de la cocina.

En cuanto al techo de la residencia, este carece de una terminación uniforme. En esta área no se aplica empañetado, solo se utiliza una gaviota o llanas para dar la terminación al área al momento en el que se realiza el depósito de hormigón. El área que presenta el tubo PVC expuesto debe ser repicada para dar espacio a una aplicación de cemento para recubrir el tubo que se presenta en dicha área. Posterior a esta reparación, se debe realizar la aplicación de un tubo de sellador para así evitar filtraciones en el área reparada.

Aunque las partes asistieron a la inspección, no se logró acuerdo alguno en la misma. La parte querellante no interesa que el querellado culmine los trabajos en la residencia debido a las imperfecciones reclamadas en la querella.

La parte querellante deberá someter un estimado para la instalación de la conexión 220V para la cocina y la reubicación de las cajas para las rosetas, interrupciones y receptáculos. Este estimado deberá ser realizado por un perito electricista con una licencia vigente del Colegio de Peritos Electricistas. Copia de este estimado deberá ser presentado ante este Departamento y la querellada.

Debido a que no se logró acuerdo alguno en la inspección, se refiere el caso para Vista Administrativa.

Los costos de materiales fueron obtenidos de The Home Depot y National Lumber. Para el estimado solo se tomó en consideración la reparación para cubrir el tubo PVC que se observó en la losa de techo y las reparaciones en el empañetado, el mismo no considera las instalaciones eléctricas.

ESTIMADO

Descripción	Precio unitario	Unidad	Costo
Cemento	\$4.85	5	\$24.25
Polvillo	\$55.00	1m3	\$55.00
Ceroben	\$52.05	1	\$52.05
SUBTOTAL			\$131.30
Impuesto sobre venta y uso	11.5%		\$ 15.10
Obrero Diestro	\$80.00	5	\$400.00
Empleado semi diestro	\$60.00	5	\$300.00
Subtotal			\$846.40
Imprevistos	10%		\$ 84.64
Seguros	7%		\$ 59.25
TOTAL			\$920.29

41. A un año después de haber realizado la inspección, el día 29 de abril de 2019 el inspector Luis D. Jesús González, notificó copia del informe emitido por este Departamento. En la notificación se apercibe a las partes que tienen quince (15) días para presentar por escrito sus objeciones y que deberá estar dispuesto a presentar prueba técnica que refute dicho informe.
42. Debemos destacar que el inspector, Luis D. Jesús González dejó de trabajar en este Departamento, por lo que no se presentó en la Vista Administrativa.
43. Ninguna de las partes de epígrafe objetó el informe preparado por el inspector de este Departamento.
44. La parte querellada hizo hincapié con relación a que el informe pericial sometido no contenía partidas de cantidades específicas en dinero.
45. En adición la parte querellada levantó objeción sobre el informe que se presentó en la vista administrativa y que la parte querellante no impugnó en su momento el informe de inspector de DACo.
46. Así las cosas, la parte querellante le solicitó a este Departamento, que la parte querellada le pague la cantidad de **veinte mil novecientos treinta dólares (\$20,930.00)**, para deshacer lo mal hecho y culminar la reparación de la propiedad.
47. Entrado en los méritos de la controversia, la parte querellante tuvo la oportunidad de expresar sus alegaciones y peticiones al Departamento y solicitó que el contrato sea cancelado y la devolución del dinero.
48. [...].

Conforme a las determinaciones de hechos antes mencionadas, DACo declaró con lugar, la *Querella* de referencia y ordenó al señor De Jesús a pagarle al señor Moreno Cartagena la cantidad de \$20,930.00 dólares.¹⁴

Inconforme, el señor De Jesús comparece ante nos señalando:

Erró DACo al denegar emitir resolución en la vista en sus méritos señalada el 12 de agosto de 2021 y proceder a celebrar una vista nuevamente permitiendo prueba adicional que tuvo el efecto de impugnar el informe no conforme a derecho.

-I-

A.

La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, (en adelante, LPAU),¹⁵ establece en la sección 4.5 que “[l]as determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obre en el expediente administrativo, considerado este en su totalidad.”¹⁶ Cónsono con ello, las conclusiones de derecho de las agencias administrativas merecen deferencia judicial, sin menoscabo de la función de revisión judicial.¹⁷

Además, añade que ante una revisión judicial el tribunal tomará en consideración los siguientes factores: **(a)** *presunción de corrección*; **(b)** *especialización del foro administrativo*; **(c)** *no sustitución de criterios*; **(d)** *deferencia al foro administrativo*; y, **(e)** *que la decisión administrativa sólo se dejará sin efecto ante una actuación arbitraria, ilegal o irrazonable, o ante determinaciones huérfanas de prueba sustancial en la totalidad del expediente que constituyen un abuso de discreción.*¹⁸

En consecuencia, ante la ausencia de la transcripción de la prueba oral o cualquier otra prueba que ponga en disposición de ponderar la

¹⁴ Exhibit I, pág. 12 del Apéndice.

¹⁵ Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017; según enmendada. 3 LPRA sec. 9601 et als.

¹⁶ Sección 4.5 – Alcance de la Revisión Judicial. 3 LPRA sec. 9675.

¹⁷ *Id.*

¹⁸ *Mun. de San Juan v. C.R.I.M.*, 178 DPR 163 (2010).

prueba presentada ante el juzgador o juzgadora de los hechos, un foro apelativo no cuenta con los elementos para descartar la apreciación razonada y fundamentada de la prueba realizada por ese tribunal o por la agencia administrativa.¹⁹

B.

Por otro lado, los contratos son negocios jurídicos bilaterales que constituyen una de las fuentes de las obligaciones en nuestro ordenamiento.²⁰ Un “contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio”.²¹ Para ello, es necesario que concurren los siguientes requisitos: **(1)** *el consentimiento de los contratantes*; **(2)** *un objeto cierto que sea materia del contrato, y* **(3)** *que se establezca la causa de la obligación*.²² Así pues, en nuestro ordenamiento jurídico rige el principio de la libertad de contratación.²³ Este principio recoge la autonomía contractual de la que gozan las partes para establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a la ley, a la moral o al orden público.²⁴ De esta forma, los contratos serán obligatorios, indistintamente de la forma en que se hayan celebrado, ya sea por escrito o verbal, siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez.²⁵

El principio de *pacta sunt servanda*, recogido en el Artículo 1209 del Código Civil, establece que: “Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben

¹⁹ *Hernández Maldonado v. Taco Maker*, 181 DPR 281, 289 (2011).

²⁰ Esta querrela fue presentada en el DACo el 18 de agosto de 2018, por lo que es de aplicación las disposiciones del Código Civil de 1030. Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371. Véase, además: *Amador v. Cong. Igl. Univ. De Jesucristo*, 150 DPR 571, 581 (2000).

²¹ 31 LPRA sec. 3371.

²² Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391.

²³ *Oriental Financiam v. Nieves*, 172 DPR 462, 470 (2007).

²⁴ Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372.

²⁵ Art. 1230 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3451.

cumplirse al tenor de los mismos.”²⁶ Esto implica que, una vez otorgado el consentimiento entre las partes, estas se obligan al cumplimiento de lo expresamente pactado y a todas aquellas consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.²⁷ En virtud de ello, **“los tribunales están facultados para velar por el cumplimiento de los contratos** y estos no deben relevar a una parte del cumplimiento de su obligación contractual, cuando dicho contrato sea legal, válido y no contenga vicio alguno.”²⁸

Asimismo, cuando existe incumplimiento por alguna de las partes en obligaciones recíprocas, el perjudicado podrá escoger entre: **(1) exigir su cumplimiento; o (2) optar por la resolución de la obligación, con el resarcimiento de los intereses en ambos casos.** También, el perjudicado podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando este resultare imposible.²⁹

-III-

Del expediente se desprende que el querellante, señor Moreno Cartagena —luego de un pago inicial de nueve mil (\$9,000) dólares— le entregó al señor De Jesús la cantidad de once mil novecientos treinta dólares (\$11,930.00), quedando a cancelar un balance de dos mil quinientos setenta (\$2,570.00) dólares.³⁰ Sin embargo, a pesar que el señor De Jesús tardó un (1) mes y diez (10) días en culminar la construcción, a simple vista tanto —el inspector de DACo como el perito del querellante— determinaron que el inmueble presentaba serias deficiencias estructurales tales como: (1) terminaciones pobres; (2) instalaciones eléctricas expuestas; (3) tuberías mal instaladas; (4)

²⁶ Art. 1044 del Código Civil 31 LPRA sec. 2994. Véase, además: Rodríguez Ramos et al. v. ELA et al., 190 DPR 448, 455 (2014).

²⁷ Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375.

²⁸ *Oriental Financial v. Nieves*, supra, pág. 471.

²⁹ Art. 1077 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3052. Véase, además: *García v. World Wide Entertainment*, 132 DPR 378 (1992).

³⁰ Exhibit 1, pág. 2.

desprendimiento en el techo del empañetado; y (5) desviaciones en las paredes, entre otros.

Noten que el presente caso el incumplimiento de contrato por parte del recurrente consistió en que el trabajo realizado fue de tanta deficiencia —que incluso— comprometió la estructura del inmueble, poniendo a su vez, en riesgo la seguridad y el bienestar de quienes allí habitan. De ordinario, nuestro ordenamiento jurídico establece que, si una parte incumple con un contrato, la **parte afectada puede escoger: (1) exigir el cumplimiento del contrato; o (2) la resolución de la obligación con el resarcimiento de daños que pueda proceder.** Ante un escenario de incumplimiento como ese, el señor Moreno Cartagena optó por la resolución del contrato.

Por otra parte, no nos convence la argumentación del señor De Jesús a los efectos de que se descarte la vista celebrada el 7 de octubre de 2022 y se tome en consideración la vista celebrada el 12 de agosto del 2021 ante el juez administrativo, Iván F. Rivera García. Ello resulta inmeritorio. Primero, el juez administrativo renunció al DACo sin emitir una resolución por escrito. Segundo, la grabación de dicha vista fue extraviada por lo no hubo manera de reproducir la misma por la nueva jueza administrativa. Tercero, el recurrente se allanó a la celebración de la nueva vista en su *Moción Urgente Solicitando se Emita Resolución*.

De igual modo, resulta inmeritorio la argumentación del recurrente de que en la nueva vista celebrada el 7 de octubre de 2022 se permitiera el informe pericial del querellante, dado que nunca impugnó el informe del perito de DACo. Cabe resaltar que en la determinación de hechos núm. 36 la juez administrativa determinó que el informe pericial de DACo no consideró todos los vicios de construcción en la residencia que el señor De Jesús construyó. Tal determinación no resultaba

incompatible con el informe del perito de la parte querellante que abarcó en profundidad más y mayores deficiencias de construcción.

Un examen de la Resolución recurrida, nos lleva a concluir que está sostenida por el expediente, por lo que estamos llamados a conferirle total deferencia a la determinación del foro administrativo.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Resolución* emitida por DACo.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

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