

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

PABLO RIVERA PEÑA
Y/O MARÍA T. DE
JESÚS MORALES

Recurridos

v.

ENERGY HOMES, CORP.

Recurrente

KLRA202300113

Revisión Judicial
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Sobre: Construcción

Caso Número:
SAN-2019-0004652

Panel integrado por su presidenta, la Juez Domínguez Irizarry, la Juez Rivera Marchand y la Juez Aldebol Mora

Domínguez Irizarry, jueza ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de agosto de 2023.

La parte recurrente, Energy Homes Corp. comparece ante nos para que dejemos sin efecto la determinación emitida y notificada por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo), el 7 de diciembre de 2022. Mediante la misma, el referido organismo declaró *Ha Lugar* una querrela sobre incumplimiento de contrato y vicios de construcción promovida por el señor Pablo Rivera Peña en contra de la entidad recurrente.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma la resolución administrativa recurrida.

I

El 3 de abril de 2019, el señor Pablo Rivera Peña, presentó la querrela de epígrafe. En la misma, alegó que, luego de que su propiedad sufriera ciertos daños a causa del paso del huracán María por Puerto Rico, obtuvo una compensación de \$22,610.68 por parte de su aseguradora. Según adujo, en atención a ello, y con miras a corregir los desperfectos de su inmueble, el 10 de septiembre de 2018, suscribió un contrato de obras y servicios con la entidad aquí

recurrente por el precio convenido de \$14,766.33. A tenor con el contenido de la querella, previo a que el contrato en controversia se perfeccionara, la compañía recurrente manifestó al señor Rivera Peña ser un contratista debidamente registrado. No obstante, indicó que tal afirmación resultó ser falsa, por lo que calificó la conducta de la parte recurrente como una práctica engañosa penalizada por ley, producto de la comunicación de “una idea falsa, confusa e incorrecta sobre el bien”¹. Además, planteó que se le omitieron datos relevantes pertinentes a los servicios a contratar, que le impidieron tomar una decisión informada. De este modo, al afirmar que, dado que, al momento de suscribirse el contrato en disputa, la parte recurrente no estaba debidamente registrada de conformidad con lo dispuesto en ley, solicitó a DACo que declarara la nulidad del mismo. Igualmente, a fin de sustentar la procedencia de dicho remedio, el señor Rivera Peña afirmó que, distinto a lo que expresamente se hizo constar en el contrato, la parte recurrente no acompañó el mismo con los anejos pertinentes a la cotización del costo de los trabajos a realizarse, ni con la certificación de aceptación de pagos parciales. En cuanto a este particular, sostuvo que los anejos que no se le proveyeron, eran “elementos esenciales del acuerdo”², por lo que había mediado vicio de consentimiento por dolo.

En su querella, el señor Rivera Peña a su vez expuso que, a pesar de que la parte inició labores en su propiedad, nunca certificó el progreso de los trabajos, ni completó la obra. Además, sostuvo que ejecutó de manera deficiente y defectuosa los trabajos que realizó. Así, solicitó a DACo que decretara el incumplimiento de contrato por parte de la compañía recurrente y la nulidad del mismo. A su vez, el señor Rivera Peña solicitó a la agencia recurrida que

¹ Véase: Apéndice, Anejo 12: *Querella Enmendada*, pág. 39.

² *Íd.*, pág. 39.

proveyera para el pago de la correspondiente compensación por los daños resultantes.

Múltiples incidencias acontecieron durante el trámite del presente asunto ante la agencia concernida. En lo atinente, mediante *Resolución* del 27 de septiembre de 2021, DACo dejó sin efecto un previo dictamen emitido el 30 de marzo de dicho año, mediante el cual se había decretado el archivo de la causa de epígrafe. Así las cosas, el 25 de enero de 2022, DACo llevó a cabo una inspección en la residencia objeto de disputa. Como resultado, el 27 de enero siguiente, el funcionario a cargo del proceso, señor Edgardo Amador, suscribió el correspondiente *Informe de Inspección de Construcción*. En lo pertinente, como parte de su opinión pericial, el señor Amador indicó que múltiples de los trabajos contratados no fueron realizados, así como que la obra presentaba deficiencias que debían ser corregidas y un visible deterioro del inmueble. Así, a tenor con sus hallazgos, estimó que el costo de reparación de la propiedad del señor Rivera Peña ascendía a una suma de \$7,190. Como parte de las observaciones incluidas en el *Informe*, el señor Amador dispuso que la parte recurrente estaba dispuesta a asumir la responsabilidad de cumplir con la garantía de los trabajos contratados para el techo y la pintura de la residencia.

Así las cosas, el 1 de febrero de 2022, el señor Rivera Peña presentó un documento intitulado *Objeción Parcial a Informe de Inspección y Moción “In Limine”*. En esencia, argumentó que el estimado resuelto por el perito de DACo, reflejaba un costo menor al necesario para efectuar las reparaciones de su propiedad. De igual modo, el señor Rivera Peña sostuvo que el *Informe* en cuestión omitió precisar “un número sustancial de los trabajos que formaron parte del contrato [...] [que] nunca fueron realizados”.³ Finalmente,

³ Véase: Apéndice, Anejo 19: *Oposición Parcial a Informe de Inspección y Moción “In Limine”*, pág. 89.

impugnó la observación que el señor Acosta incluyó en el *Informe*, ello en cuanto a que la parte recurrente estaba dispuesta a responsabilizarse por ofrecer una garantía sobre la ejecución de sus labores. Al respecto, el señor Rivera Peña indicó que dicha afirmación no fue producto de la inspección, sino una mera manifestación hecha por una persona que no era un representante formal de la compañía recurrente. Como resultado, y tras contratar los servicios de un Perito en la materia para refutar el informe efectuado por la agencia recurrida, el 5 de agosto de 2022, el señor Rivera Peña sometió a la consideración de DACo un *Informe de Inspección* suscrito por el ingeniero William Green Sáez. En lo pertinente, a juicio del Perito, el costo de reparación de las deficiencias de la residencia del señor Rivera Peña ascendía a \$28,991.78.

Luego de varios trámites, el 19 de julio de 2022, DACo citó a las partes de epígrafe para la celebración de la correspondiente vista administrativa, la cual se efectuó el 8 de septiembre de 2022. Durante la misma prestaron sus respectivas declaraciones el señor Rivera Peña, el ingeniero Green Sáez, y el señor José Lamela Pérez, presidente de la entidad recurrente. A su vez, las partes estipularon la siguiente prueba documental: a) Exhibit VI- Carta fechada del 26 de noviembre de 2018 suscrita por el señor Rivera Peña y dirigida a la parte recurrente por conducto de su Presidente; b) Exhibit VII- Informe Pericial suscrito por el ingeniero Green Sáez; c) Exhibit VIII- recibo con fecha del 8 de abril de 2021, por la suma de \$1,800, con \$200 de pago y \$1,600 de balance; d) Exhibit IX- recibo con fecha del 20 de julio de 2022, por la suma de \$950 y; e) Exhibit X- copia del certificado de colegiación del ingeniero Green Sáez.

Conforme surge de la *Resolución* recurrida, la prueba sometida a la consideración de DACo estableció que, en efecto, las partes de epígrafe se vincularon mediante un contrato de

arrendamiento de servicios, en virtud del cual la entidad recurrente se obligó a reparar ciertos daños en la propiedad del señor Rivera Peña. A tenor con lo dispuesto por el organismo, aun cuando el contrato pertinente no especificó la obra a realizarse, mediante el testimonio del señor Rivera Peña se evidenció que los trabajos a cargo de la parte recurrente consistían en: 1) reparaciones en el techo por causa de filtraciones; 2) reemplazo de puertas; 3) reemplazo de calentador de agua; 4) pintura exterior e interior de la propiedad y; 5) reparación de verjas colindantes. Según resuelto, las partes convinieron que, una vez el señor Rivera Peña recibiera la compensación correspondiente a una reclamación independiente ante su aseguradora, se habría de efectuar el pago por concepto de los trabajos contratados, ello para un total de \$14,766.33. De igual forma, se desprende del pronunciamiento que nos ocupa, que, conforme a lo alegado en la querrela, el contrato en cuestión expresamente aludió a dos (2) anejos que nunca fueron provistos al señor Rivera Peña, los cuales, respectivamente, exponían la cotización de los servicios a ofrecerse y el desglose de las fechas en las que se habrían de efectuar los pagos por las obras completadas.

Toda vez lo anterior, y tras haber arrogado entera credibilidad a la prueba testifical y documental producida por el señor Rivera Peña, DACo resolvió que la parte recurrente no completó los trabajos por los cuales se obligó dentro del plazo de seis (6) meses pactados, así como que ejecutó de manera deficiente e insatisfactoria aquellos que ejerció en la propiedad en disputa. En apoyo a su conclusión, aludió a los hallazgos contenidos, tanto en el *Informe* suscrito por DACo, como en aquel emitido por el ingeniero Green Sáez y destacó que la parte recurrente solo se limitó a lavar el techo de la propiedad y preparar la superficie, así como a pintar parcialmente el interior del inmueble. Añadió que, desde que esta ejerció labores en la propiedad del señor Rivera Peña, el techo experimentaba filtraciones

que impidieron su cabal disfrute y que deterioraron la misma. A su vez, DACo concluyó que el señor Rivera Peña vio defraudada su confianza ante el hecho de que, contrario a lo que le aseveró la parte recurrente, esta no estaba registrada de conformidad con las exigencias legales aplicables. Así, al amparo de todo lo antes expuesto, y amparándose en el criterio del ingeniero Green Sáez, el organismo ordenó a la entidad recurrente pagar al señor Rivera Peña la suma de \$7,988 por el costo de la corrección de los trabajos que efectuó en el techo del inmueble en controversia. Igualmente, impuso a la entidad compareciente el pago de \$1,500 por razón de los daños relacionados al cabal disfrute de la propiedad en controversia, \$1,800 por los honorarios de abogado aplicables y una suma adicional de \$950 “por concepto del perito utilizado en la presente reclamación”.⁴ En su dictamen, DACo apuntó a la imposibilidad de ordenar el cumplimiento específico de la obligación en disputa, toda vez que, dado a que la parte recurrente constaba como un contratista debidamente registrado, proveer de conformidad constituiría un acto contrario a ley. Destacamos que, dada la controversia entre las partes, la compañía de seguros del señor Rivera Peña consignó, en la Corte Federal de Quiebras, el importe del reclamo de su póliza de seguros por los daños ocasionados por el huracán María a su residencia.

Inconforme, y tras denegada una previa solicitud de reconsideración, el 8 de marzo de 2023, la parte recurrente compareció ante nos mediante el presente recurso de revisión judicial. En el mismo expone los siguientes señalamientos:

Erró el DACo al ordenar a Energy a pagarle al querellante las partidas mencionadas en la Resolución, cuando reconoce que el dinero de la obra no le fue entregado a EHC por estar consignado en la Corte de Quiebra, construyéndose una doble compensación.

⁴ Véase: Apéndice, Anejo 27: *Resolución*, pág., 154.

Erró el DACo al no reconocer el cumplimiento parcial con el contrato de obra de conformidad a las disposiciones del Código Civil.

Erró el DACo en la aplicación del derecho al concluir que EHN no tiene derecho a que se ordene el cumplimiento específico del contrato de obra a tenor con los señalamientos hechos por el Inspector de DACo.

Erró el DACo al admitir el Informe Pericial privado y condenar al pago de sus costas, cuando el mismo era innecesario y la parte querellante no objetó el Informe de Inspección de DACo de conformidad al Reglamento Adjudicativo de la Agencia.

Erró el DACo al conceder una partida de daños por pérdida del disfrute de la propiedad, cuando no surge ninguna determinación de hecho al respecto ni se desfiló prueba alguna del alegado daño.

Erró el DACo al concluir que EHC no está registrado en el Registro de Contratistas, cuando del propio registro de DACo surge que está actualmente registrado.

Erró el DACo al emitir el relevo de la *Resolución* del 30 de marzo de 2021, cuando ya había una nueva querella radicada por la parte querellante.

Luego de examinar el expediente de autos, así como la transcripción de los procedimientos orales, procedemos a expresarnos.

II

A

Es norma firmemente establecida en el estado de derecho vigente, que los tribunales apelativos están llamados a abstenerse de intervenir con las decisiones emitidas por las agencias administrativas, todo en deferencia a la vasta experiencia y conocimiento especializado que les han sido encomendados. *Rolón Martínez v. Supte. Policía*, 201 DPR 26 (2018); *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, 185 DPR 800 (2012); *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty II*, 179 DPR 923 (2010). En este contexto, la sección 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, Ley Núm. 38-2017, establece el alcance de la revisión judicial respecto a las determinaciones administrativas. A tal efecto, la referida disposición legal expresa como sigue:

El Tribunal podrá conceder el remedio apropiado si determina que el recurrente tiene derecho a un remedio.

Las determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo.

Las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal.

3 LPRA sec. 9675.

Al momento de revisar una decisión agencial, los tribunales deben ceñirse a evaluar la *razonabilidad* de la actuación del organismo. *Rolón Martínez v. Superintendente de la Policía de Puerto Rico*, supra; *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, supra. Por ello, los tribunales no deben intervenir o alterar las determinaciones de hechos que emita, siempre que estén sostenidas por *evidencia sustancial* que surja de la *totalidad del expediente administrativo*. *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716 (2005); *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409 (2003). Nuestro Tribunal Supremo ha definido el referido concepto como aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión. *Rolón Martínez v. Superintendente de la Policía de Puerto Rico*, supra; *Assoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. Seg. P.R.*, 144 DPR 425 (1997). Por tanto, compete a la parte que impune la legitimidad de lo resuelto por un organismo administrativo, identificar prueba suficiente para derrotar la presunción de corrección y regularidad que les asiste. *Graciani Rodríguez v. Garage Isla Verde*, 202 DPR 117 (2019).

A tenor con esta norma, los foros judiciales limitan su intervención a evaluar si la decisión de la agencia es razonable y no si hizo una determinación correcta de los hechos ante su consideración. *Assoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. Seg. P.R.*, supra. En caso de que exista más de una interpretación razonable de los hechos, el tribunal debe sostener lo concluido por la agencia,

evitando sustituir el criterio del organismo por sus propias apreciaciones. *Pacheco v. Estancias*, supra. Ahora bien, esta norma de deferencia no es absoluta. La misma cede cuando está presente alguna de las siguientes instancias: (1) cuando la decisión no está fundamentada en evidencia sustancial; (2) cuando el organismo administrativo ha errado en la apreciación de la ley, y; (3) cuando ha mediado una actuación irrazonable, o ilegal. *Costa Azul v. Comisión de Seguridad*, 170 DPR 847 (2007).

B

Por su parte, el Artículo 1206 del Código Civil de Puerto Rico⁵, 31 LPRA sec. 3371, dispone que existe un contrato desde que dos o más personas consienten a obligarse entre sí a dar alguna cosa o a prestar algún servicio. Lo anterior resulta del principio de la autonomía de la voluntad, cuya esencia radica en otorgar un amplio margen de libertad de acción a los particulares que desean obligarse, siempre que sus acuerdos sean cónsonos con la ley, la moral y el orden público. 31 LPRA sec. 3372; *VDE Corporation v. F&R Contractors*, 180 DPR 21 (2010); *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008). Las obligaciones derivadas de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse a tenor con lo acordado. 31 LPRA sec. 2994. La existencia de un contrato está sujeta a la necesaria concurrencia de los requisitos de consentimiento, objeto cierto y causa de la obligación que se establezca. 31 LPRA sec. 3391. Así, una vez perfeccionado, el mismo no sólo obliga a lo expresamente pactado, sino también a todas sus consecuencias de acuerdo a la buena fe, al uso y a la ley. 31 LPRA sec. 3375. Acreditadas dichas condiciones, los contratos rigen la conducta de todos los involucrados, no importa la

⁵ Dado a que los hechos de la presente causa acontecieron previo a la aprobación del Código Civil de 2020, dispondremos de la misma al amparo de lo estatuido en el Código Civil de 1930, cuerpo legal vigente al momento de los hechos en controversia.

forma en que los mismos se hayan celebrado. 31 LPRA sec. 3451; *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764 (2001); *VELCO v. Industrial Serv. Apparel*, 143 DPR 243 (1997). De este modo, cuando un contrato es perfectamente legal, los tribunales de justicia están impedidos de relevar a una parte de acogerse a sus términos. *De Jesús González v. A.C.*, 148 DPR 255 (1999); *Mercado, Quilichini v. U.C.P.R.*, 143 DPR 610 (1997).

“El momento culminante de una relación obligacional es aquél en que el deudor se dispone a realizar la conducta; el dar hacer o no hacer, que constituye la prestación esperada por el acreedor.” J.R. Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones: Curso de Derecho Civil*, Segunda Edición, San Juan, Universidad Interamericana de Puerto Rico, Facultad de Derecho, 1997, pág. 159. De este modo, el cumplimiento constituye el curso normal de una relación obligatoria, por lo que, una vez se obtiene la pretensión pactada, opera la extinción del vínculo entre los sujetos que la integran. J.R. Vélez Torres, *op. cit.* En lo pertinente, en las obligaciones bilaterales, surge entre las partes involucradas una relación recíproca que implica que, entre éstas, tenga lugar el cumplimiento simultáneo de sus respectivos deberes según asumidos. Como resultado, el ordenamiento jurídico vigente reconoce que “[l]a facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.” 31 LPRA sec. 3052. Así, quien vea defraudado su interés podrá elegir entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación de que trate, con el resarcimiento de daños y el abono de los intereses en ambos casos. *Íd.* Ello así, puesto que, en nuestro ordenamiento jurídico, impera el principio que establece que, quien, en el cumplimiento de sus obligaciones, incurra en dolo, negligencia o morosidad, será responsable por los daños causados. 31 LPRA sec. 3018.

Pertinente a la controversia que nos ocupa, el Artículo 1434 del Código Civil, 32 LPRC sec. 4013, regula el contrato de *arrendamiento de obras o servicios*. A tales efectos, dispone como sigue:

En el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra, o a prestar a la otra un servicio por precio cierto.

La doctrina interpretativa del antedicho precepto ha definido el contrato de ejecución de obra “como esencialmente uno de trabajo, mediante el cual una de las partes se encarga de hacer una cosa para la otra, mediante un precio convenido entre ellos [...].” *Master Concrete v. Fraya*, 152 DPR 616, 623-624 (2000). Por tanto, una parte, generalmente denominada “contratista”, se compromete a realizar y entregar una obra o construcción, según la misma fue contratada, mientras que la otra parte, el dueño o “comitente”, se obliga a pagar el precio establecido en la forma y el tiempo pactado. Así, por este tipo de convenio, se promete un resultado, es decir, la obra en sí, ello a cambio de la prestación pactada. *Íd.* De igual modo, el contrato de obra es uno de carácter consensual, bilateral y oneroso, siendo sus elementos característicos la obra a realizarse y el precio. *Íd; Constructora Bauzá v. García* 129 DPR (1971). De esta forma, el incumplimiento total o parcial de las prestaciones a las que se han obligado las partes las sujeta a las sanciones que a tales efectos provee el ordenamiento civil.

C

De otro lado, la Ley de Registro de Contratistas, Ley Núm. 146 de 10 agosto de 1995, 23 LPRC sec. 1020a *et seq.*, según enmendada, se aprobó con el fin de crear un *Registro de Contratistas* adscrito a la Oficina de Construcción del Departamento de Asuntos del Consumidor. Así, se ordenó “el registro de toda persona natural o jurídica que se dedique a la industria de la construcción, mejoras permanentes o modificaciones de residencias, instalaciones y

reparaciones de servicios esenciales, y al tratamiento de techos para corregir filtraciones”, ello en atención al aumento en el número de consumidores reportando serios defectos de construcción en sus propiedades. Véase, Exposición de Motivos, Ley Núm. 146, *supra*. A tenor con ello, el referido estatuto expresamente define la figura del *contratista* como sigue:

[...]

(b) persona natural o jurídica que somete una propuesta u oferta de construcción, administra, dirige o en cualquier otra forma, directa o indirecta, asume la dirección de una obra de construcción, según definida en esta Ley, o que se anuncia como tal. Este término incluye también a los subcontratistas o cualquier contratista especializado y a toda persona que se dedique a la industria de construcción.

[...].

23 LPRA sec. 1020a.

La inscripción de todo contratista es mandatoria. 23 LPRA sec. 1020b; *Martínez Sanabria v. D.A.C.o.*, 163 DPR 594 (2004). Por tanto, todo aquel que no cumpla con los criterios estatutarios pertinentes y que no observe sus disposiciones, está sujeta a penalidades criminales y civiles conforme lo estatuido en la Ley Núm. 146, *supra*.

D

Finalmente, el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo), constituye el organismo administrativo cuyo principal propósito es defender, vindicar e implantar los derechos de los consumidores en nuestra jurisdicción, mediante la aplicación de las leyes que asistan sus reclamos. Artículo 3, Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor, Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, 3 LPRA sec. 341b; *Polanco v. Cacique Motors*, 165 DPR 156 (2005). A tenor con ello, la agencia está plenamente facultada para resolver las quejas y querellas promovidas por los ciudadanos en ocasión a que se transgredan las disposiciones legales que

proveen para la protección de sus prerrogativas, ello en cuanto a servicios adquiridos o recibidos del sector privado de la economía, y conceder los remedios pertinentes mediante la debida adjudicación administrativa. 3 LPRA secs. 341 (h), 3411 i-1.

En virtud de lo anterior, mediante la aprobación del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del Departamento de Asuntos del Consumidor, Reglamento Núm. 8034 de 14 de junio de 2011, DACo adoptó un esquema uniforme de reglas para la dilucidación de las controversias sometidas a su consideración. De este modo, la agencia ve regido el ejercicio de sus poderes respecto al proceso adjudicativo de que trate, por la aplicación de normas afines a la solución justa, rápida y económica de las querellas. Regla 1, Reglamento Núm. 8034, *supra*. Las reglas contenidas en el referido precepto aplicarán a las investigaciones y los procedimientos administrativos sobre querellas iniciadas por consumidores, o por DACo. Regla 3, Reglamento Núm. 8034, *supra*. Toda resolución emitida por esta agencia otorgará el remedio que en derecho proceda, aun cuando la parte querellante no lo haya solicitado. Regla 27.1 del Reglamento Núm. 8034, *supra*. Ahora bien, y pertinente, en la ejecución de sus facultades adjudicativas, la Regla 24 del Reglamento 8034, *supra*, expresamente adopta el principio administrativo sobre la aplicación subsidiaria de las reglas procesales y probatorias propias de los trámites judiciales, al disponer como sigue:

Las Reglas de Procedimiento Civil y de Evidencia no serán de estricta aplicación a las vistas administrativas, sino en la medida en que el Funcionario o Panel de Jueces que presida la vista o el Departamento estime necesario para llevar a cabo a los fines de la justicia.

Por otra parte, el Reglamento 8034, *supra*, esboza las condiciones en las que se llevará a cabo la celebración de una vista administrativa. Atinente a lo que nos ocupa, específicamente estatuye el derecho de las partes de presentar todo tipo de evidencia

documental, testifical técnica o pericial en apoyo a sus respectivas teorías. Regla 20.5, Reglamento Núm. 8034, *supra*. En específico, sobre la presentación de prueba pericial, provee como sigue:

[...]

20.6. La parte que interese presentar un perito en la vista administrativa deberá notificar a la otra parte y al Departamento con no menos de treinta (30) días con antelación a la vista administrativa y además someter copia del informe pericial. El Departamento dará oportunidad razonable a la parte a quien se le notifica sobre la presentación de un perito o a quien se somete un informe pericial para que contrate un perito si así lo desea y someta un informe pericial exponiendo su posición. En los casos en que el Juez Administrativo, Secretario o Panel de Jueces entienda necesario que pueda acortar el tiempo concedido a la parte a quien se le notifica o se le somete un informe pericial para que se someta un informe pericial exponiendo su posición, así podrá hacerlo, siempre observando que se cumpla con el debido proceso, que cumpla con la economía procesal y la rapidez que caracterizan los procedimientos administrativos.

[...]. Regla 20.6, Reglamento Núm. 8034, *supra*.

III

En la presente causa, la parte recurrente, en esencia, aduce que erró DACo al ordenarle el pago de todas las partidas resueltas a favor del señor Rivera Peña, ello al sostener que el organismo no consideró el cumplimiento parcial del contrato en controversia, que no se le pagó el precio pactado por la obra y que, dada la consignación del importe de la póliza de seguros del señor Rivera Peña, la indemnización en disputa opera a manera de una doble compensación. A su vez, la entidad recurrente plantea que el organismo incurrió en un error de derecho al determinar que resultaba contrario a ley ordenar el cumplimiento específico de la obligación en disputa, así como al admitir el *Informe* suscrito por el perito privado del señor Rivera Peña. Por igual, la parte recurrente sostiene que DACo incidió al imponer una partida por concepto de pérdida del disfrute de la propiedad, aun cuando, conforme arguye, no se presentó prueba al respecto. Finalmente, la parte recurrente

afirma que DACo erró al no considerar la vigencia de su registro en el Registro de Contratista y al decretar el relevo de la *Resolución* del 30 de marzo de 2021. Habiendo examinado los referidos señalamientos a la luz de los hechos establecidos y el derecho aplicable, confirmamos la resolución administrativa recurrida.

Un examen de los documentos que conforman el expediente que atendemos, y de la transcripción de los procedimientos, nos lleva a concluir que no se hacen presentes los criterios legales que legitiman nuestra intervención respecto a lo dispuesto por el organismo experto. A nuestro juicio, la determinación aquí impugnada responde a la adecuada función de las facultades legales y reglamentarias que le asisten a DACo, así como, también, a una correcta interpretación y aplicación de la norma a los hechos probados.

En principio, la parte recurrente impugna la imposición de las partidas económicas resueltas por DACo. Entre los argumentos que esboza, afirma que, dado a que la compañía de seguros del señor Rivera Peña consignó a su favor la suma de dinero correspondiente a la ejecución de la póliza de seguros por los daños de la residencia a causa del huracán María, proveer para la indemnización resuelta por la agencia recurrida, constituiría una doble compensación prohibida por ley. Sin embargo, erra en su raciocinio. Tal cual expone el señor Rivera Peña en su comparecencia ante nos, ambas partidas responden a fines distintos, por lo que la concesión de la primera no impide la efectiva ejecución del derecho a recobrar la segunda. El dinero consignado en la Corte de Quiebras a favor del señor Rivera Peña, responde al pago de unos daños asegurados independientes a los resueltos por DACo. El mismo es el resultado de una obligación contractual ajena a la aquí en controversia que, si bien iba a emplearse para pagar la cantidad pactada por los servicios contratados aquí en disputa, ninguna relación directa

guarda con los daños resultantes al incumplimiento de la parte recurrente respecto a las obligaciones que asumió frente al señor Rivera Peña. Así, siendo la consignación del importe de la póliza de seguros en controversia, un beneficio colateral e independiente al dispuesto por DACo, la entidad compareciente está impedida de oponer el mismo para soslayar la obligación de pago que le asiste.

De otra parte, la compañía recurrente afirma haber dado cumplimiento parcial a sus obligaciones, por lo que reclama que ello no haya sido considerado en la adjudicación de la controversia de epígrafe. Sin embargo, toda vez los hechos establecidos, particularmente aquellos derivados del testimonio del señor Rivera Peña, claramente surge que no medió cumplimiento parcial alguno que mueva nuestro criterio a ordenar que ello se considere para fines de ajustar la responsabilidad que le asiste. Según se desprende de la *Resolución* recurrida y de toda la prueba sometida a nuestro haber, esta no completó los trabajos contratados en el término pactado, abandonó deliberadamente la obra sin culminar los mismos, no cumplió con los términos de las entregas parciales y ejecutó de manera deficiente sus labores, agravándose, así las condiciones de la propiedad objeto de contrato. El expediente de autos carece de prueba que permita rebatir las referidas conclusiones, por lo que, ciertamente, la parte recurrente carece de apoyo fáctico que nos permita avalar el cumplimiento parcial que aduce.

La parte recurrente no cumplió con las obligaciones esenciales convenidas en el acuerdo de obra en disputa, hecho que, de conformidad con los remedios establecidos el ordenamiento civil aplicable, liberó al dueño de la obra de su deber de pagar por la misma. De ahí que, contrario a lo que la parte recurrente aduce, ningún error cometió DACo al decretar su incumplimiento, ello a pesar de haber quedado establecido que el señor Rivera Peña no

satisfizo el pago convenido. Siendo el contrato de obra una obligación bilateral y recíproca, en la que la facultad resolutoria es una implícita en caso de que uno de los involucrados no observe su deber, el señor Rivera Peña estaba totalmente facultado para dar por terminado el convenio sin quedar sujeto al cumplimiento de su contraprestación. Por tanto, la falta de pago invocada no arroga derecho alguno a la parte recurrente, ni subsana su conducta durante la ejecución de contrato en disputa.

Por otro lado, la compañía aquí compareciente se opone a la legitimidad del dictamen recurrido, al calificar como errada la conclusión normativa en cuanto a la improcedencia de ordenar el cumplimiento específico de la obligación en disputa. Al respecto, no podemos sino sostener la corrección de dicha determinación agencial, toda vez que, en efecto, en estricto derecho, proveer para que la parte recurrente complete la obra para la cual se obligó, constituiría un acto contrario a ley. En primera instancia, tal cual expusiéramos, dada la naturaleza de la obligación en controversia, la facultad de resolver la misma es una implícita ante el incumplimiento de alguno de los obligados, e inherente a aquel que ha visto defraudado su interés. Ahora bien, en el caso de autos, resalta la particularidad de que, al momento de suscribirse el contrato en disputa, la parte recurrente no figuraba registrada en el Registro de Contratistas, todo de conformidad con las exigencias estatuidas en la Ley Núm. 146, *supra*, por lo que, a dicho momento, la operación de sus servicios era una ilegal. Ciertamente, ello no solo incidió sobre el consentimiento prestado por el señor Rivera Peña, sino, también, sobre la causa contractual del vínculo. Por tanto, ante ello, ninguna gestión de las pactadas podía requerírsele a la parte recurrente, toda vez que, al momento de contratar, estaba inhabilitada para prestar los servicios de obra por los cuales se le contrató. En este contexto particular, abordamos el planteamiento

mediante el cual esta afirma que DACo debió haber considerado la vigencia de su constancia en el Registro de Contratistas. Sin embargo, el hecho de que, al presente, consta registrada como un contratista autorizado no obsta para sostener la realidad jurídica de que, dada la falta de credenciales pertinentes, estaba impedido de contratar la prestación de unos servicios que, por ley, no estaba autorizada a ejecutar.

En el ánimo de prevalecer, la parte recurrente también impugna la admisibilidad del informe pericial suscrito por el perito del señor Rivera Peña, el ingeniero Green Sáez, así como la determinación por la cual se le requirió satisfacer las costas de su contratación. Específicamente, reputa como “innecesaria” la presentación de prueba pericial adicional a la provista por DACo como parte de los procedimientos. A su vez, argumenta que el señor Rivera Peña no se opuso al informe del perito de la agencia, hecho que, a su juicio, le impedía presentar prueba pericial independiente. En primer lugar, y en cuanto a este último asunto, los documentos acreditativos del tracto de la causa de autos ante DACo evidencian que, tras notificado el informe suscrito por el perito de la agencia, el señor Rivera Peña, oportunamente se opuso a las conclusiones allí resueltas, ello mediante una expresión particular de sus objeciones. En particular, cuestionó el estimado resuelto, así como el desglose de los trabajos y daños que fueron inspeccionados. Por tanto, erra la parte recurrente al indicar que no medió objeción alguna a la intervención pericial de la agencia recurrida. Ahora bien, contrario a lo aducido, destacamos que la intervención pericial del ingeniero Green Sáez constituyó un ejercicio legítimo de las prerrogativas estatuidas en el Reglamento Núm. 8034, *supra*. Tal cual esbozáramos, las Reglas 20.5 y 20.6 del referido cuerpo normativo, expresamente permiten a las partes presentar prueba pericial a favor de sus posturas, definiendo, a su vez, los criterios pertinentes

que legitiman dicho proceder. En la causa de epígrafe, el señor Rivera Peña cumplió las exigencias reglamentarias procesales y sustantivas dispuestas para validar la intervención de su perito, por lo que la admisibilidad del informe que este suscribió no constituyó error adjudicativo alguno. Las impresiones allí expuestas, fueron corroboradas por el testimonio del propio ingeniero Green Sáez, hecho que, ciertamente, permitió a DACo auscultar la suficiencia del ejercicio de su pericia. Igualmente, el contenido del informe en controversia, distinto a lo que aduce la parte recurrente, fue uno detallado y abarcador respecto a aquel suscrito por el perito de la agencia. Por tanto, lejos de ser “innecesario”, es nuestro criterio que la presentación del mismo permitió a DACo conocer, con mayor precisión, los aspectos técnicos inherentes a la más acertada disposición del asunto. Siendo así, en ningún error incurrió DACo al admitir en evidencia el informe en disputa.

Por otro lado, la parte recurrente sostiene que resulta improcedente la partida de dinero que le fue impuesta por razón de la pérdida del disfrute de la propiedad por parte del señor Rivera Peña. Sobre este particular, plantea que DACo no recibió evidencia en cuanto a ello y que no emitió determinación de hechos alguna al respecto. Nuevamente erra en su afirmación. La *Resolución* recurrida expresamente consigna que, de conformidad con la evidencia que le mereció credibilidad al organismo, a raíz de la intervención de la parte recurrente, el señor Rivera Peña no pudo “dar disfrute cabal a su propiedad”⁶, toda vez las deficiencias derivadas de sus labores. Dicha conclusión no opera en el vacío. De la transcripción de los procedimientos surge la declaración del señor Rivera Peña en cuanto a las múltiples vicisitudes resultantes de la falta imputable a la parte recurrente, las cuales, ciertamente,

⁶ Véase: Apéndice, Ajeo 27, *Resolución*, pág. 152.

incidieron sobre su derecho de propiedad. En específico, este expuso cómo las deficiencias del trabajo en el techo de su residencia ocasionaron que el interior de la misma se viera severamente afectada por filtraciones y otros efectos relacionados que dificultaron el pleno uso y disfrute de la misma. DACo pudo corroborar dichas afirmaciones con prueba documental y pericial que acreditó el estado de deterioro del inmueble en controversia. Por tanto, y en ausencia de prueba en contrario, no podemos sino sostener la corrección de la conclusión que, en cuanto a este asunto particular, el organismo emitió.

Finalmente, la parte recurrente se opone a la determinación por la cual DACo dejó sin efecto la *Resolución* del 30 de marzo de 2021, en virtud de la cual archivó la causa de epígrafe. No obstante, este señalamiento versa sobre un asunto que responde al interés de promover la economía procesal y la celebridad de la adjudicación de la controversia entre las partes. Si bien el señor Rivera Torres presentó una querrela ulterior a la de epígrafe, por iguales hechos, este la desistió una vez se reabrió el caso de autos. Con relación a ello, nada en el expediente revela que este asunto de carácter procesal haya afectado los derechos de la parte recurrente durante el proceso administrativo que aquí revisamos. Así, únicamente compete avalar el quehacer agencial respecto a la tramitación de la causa que nos ocupa.

Según expresáramos, como norma, los pronunciamientos de las agencias administrativas gozan de un amplio margen de deferencia por parte del tribunal revisor, ello dado su conocimiento especializado en la materia que regulan. En este escenario, nuestra función estriba en resolver si los mismos son razonables a luz de la prueba que obra en el expediente administrativo. Así pues, en ausencia de señalamiento alguno sobre la existencia de prueba adicional que establezca lo contrario, y toda vez la corrección de la

aplicación de la norma a los hechos adjudicados por el organismo, resolvemos sostener la determinación administrativa en controversia.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la resolución administrativa recurrida.

Lo acordó el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal.

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