

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

ROBERT FRANK y  
RACHEL WOLAK,

Recurrida,

v.

FIVE STAR GENERAL  
LLC.; FIVE STAR  
GENERAL PR SPG, LLC.;  
**SEAN PAUL GERMON,**

Recurrente.

KLRA202300165

REVISIÓN  
procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor.

Querrela núm.:  
SAN-2022-0011528.

Sobre:  
construcción.

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Romero García y el Juez Monge Gómez.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de mayo de 2023.

El señor Sean Paul Germon (señor Germon) instó el presente recurso el 13 de abril de 2023. Solicitó la revisión de una *Resolución* emitida el 6 de febrero de 2023<sup>1</sup>, por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). En esta, el DACo declaró con lugar la *Querrela* incoada por la parte recurrida, el señor Robert Frank y la señora Rachel Wolak (señores Frank-Wolak). En específico, el DACo ordenó al señor Germon, en su carácter personal, a pagar la suma de \$78,560.87, las costas y gastos del litigio, y \$6,000.00 por concepto de honorarios de abogado a los señores Frank-Wolak por incumplimiento de contrato.

Evaluado el recurso instado, confirmamos la determinación emitida por el foro administrativo.

I

Los hechos que suscitaron la presentación de la querrela ante el DACo se retrotraen al 11 de diciembre de 2021, cuando el señor Frank suscribió un contrato de construcción presuntamente con Five Star

<sup>1</sup> El DACo emitió una *Resolución Nunc Pro Tunc* el 9 de marzo de 2023, notificada el 14 de marzo de 2023, luego de que el señor Germon hubiese presentado una *Reconsideración*. La *Resolución Nunc Pro Tunc* tuvo el fin de corregir un error de forma, por lo que tiene un efecto retroactivo a la fecha del dictamen original. *Vélez v. A.A.A*, 164 DPR 772, 791-792 (2005).

General, LLC (Five Star). El contrato fue firmado por el señor Frank, como dueño de la propiedad, y por el señor Germon. Del contrato no surge una firma al lado del nombre de la compañía Five Star<sup>2</sup>. El precio por dichos trabajos de demolición, construcción y remodelación fue de \$39,861.05<sup>3</sup>.

Según surge del expediente del recurso, las partes pactaron que la duración del proyecto sería de aproximadamente cinco (5) semanas, contadas luego de la fecha de comienzo de la obra<sup>4</sup>. Además, las partes se obligaron a que los pagos se distribuyeran de la siguiente manera: 50% del total, en concepto de depósito, a la fecha de la firma del contrato; 25%, al completar la demolición; y, 25%, cuando los trabajos se completaran<sup>5</sup>.

Asimismo, surge del contrato que las partes pactaron que el contratista corregiría el trabajo que no se ajustase a los requisitos del contrato, previa notificación del dueño y en un tiempo razonable<sup>6</sup>.

A su vez, las partes acordaron que el señor Frank podía rescindir el contrato si el contratista incumplía el trabajo pactado, después de proporcionarle a este un aviso por escrito que detallase el incumplimiento y brindándole una oportunidad de diez (10) días para corregirlo<sup>7</sup>.

También, las partes pactaron que el señor Frank tendría derecho a recuperar los honorarios de abogado si iniciaba una acción civil para recuperar los montos adeudados por el contratista<sup>8</sup>.

El 6 de julio de 2022, el señor Frank instó una querrela por derecho propio contra Five Star ante el DACo<sup>9</sup>. En esta, el señor Frank adujo que contrató a Five Star y al señor Germon para renovar su propiedad. El señor

---

<sup>2</sup> Véase, apéndice del recurso, a las págs. 19-22.

<sup>3</sup> *Íd.*, a la pág. 20.

<sup>4</sup> *Íd.*, a la pág. 21.

<sup>5</sup> *Íd.*

<sup>6</sup> *Íd.*

<sup>7</sup> *Íd.*

<sup>8</sup> *Íd.*, a las págs. 21-22.

<sup>9</sup> *Íd.*, a las págs. 1-4.

Frank alegó que estos incumplieron el contrato al abandonar la obra sin haber terminado el 80% del trabajo pactado.

El 14 de julio de 2022, los señores Frank-Wolak, a través de su representación legal, presentaron la *Querella Enmendada* contra Five Star e incluyeron como coquerellado al señor Germon<sup>10</sup>.

En esta, los señores Frank-Wolak alegaron que suscribieron un contrato de construcción con Five Star y el señor Germon, quienes incumplieron el contrato al abandonar la obra sin completar la misma, ni corregir los defectos que le habían sido notificados. A causa de ello, alegaron haber sufrido daños económicos y angustias mentales<sup>11</sup>. Además, los señores Frank-Wolak adujeron que habían realizado tres (3) pagos correspondientes a las siguientes sumas: \$19,930.52, como depósito; \$4,154.50, por dos (2) órdenes de cambio; y, \$8,215.12, por completarse la demolición<sup>12</sup>.

Luego de varias incidencias procesales, el señor Germon presentó su *Contestación a la Querella* el 25 de octubre de 2022<sup>13</sup>. En esta, adujo que no suscribió el contrato con los señores Frank-Wolak en su carácter personal, sino como empleado de Five Star. Además, el señor Germon alegó que no había recibido pago alguno de los señores Frank-Wolak en su carácter personal, y que la contratación fue única y exclusivamente con Five Star.

La vista administrativa se celebró el 17 de noviembre de 2022, y el 13 de enero de 2023<sup>14</sup>. En ella, solo testificó el señor Frank.

Evaluada la prueba documental y adjudicada la credibilidad que le mereció el testimonio del señor Frank, el 6 de febrero de 2023, el DACo emitió una *Resolución*, en la que declaró con lugar la *Querella* y ordenó al señor Germon, en su carácter personal, al pago de la suma de \$78,560.87

---

<sup>10</sup> Véase, apéndice del recurso, a las págs. 7-11.

<sup>11</sup> *Íd.*, a las págs. 8-11.

<sup>12</sup> *Íd.*, a la pág. 9.

<sup>13</sup> *Íd.*, a las págs. 17-18.

<sup>14</sup> *Íd.*, a las págs. 396-397.

por el incumplimiento del contrato, y \$6,000.00 por concepto de honorarios de abogado.

El DAco determinó que los señores Frank-Wolak no habían suscrito el contrato de construcción con Five Star, por lo que concluyó que dicha entidad no era responsable por los daños sufridos por el incumplimiento del contrato<sup>15</sup>. El DACo consignó en la determinación de hecho número ocho (8) lo siguiente: “[s]egún se desprende del contrato, Five Star General no suscribió el mismo [contrato] pues no aparece firma alguna al lado de ese nombre”<sup>16</sup>.

Insatisfecho, el señor Germon presentó su *Reconsideración* el 27 de febrero de 2023, mediante la cual solicitó que se desestimara la *Querrela* contra él en su carácter personal.

El 9 de marzo de 2023, notificada el 14 de marzo de 2023, el DACo emitió una *Resolución Nunc Pro Tunc*, con el fin de retirar unos números de referencia que aparecían en la *Resolución* del 6 de febrero de 2023<sup>17</sup>.

Inconforme aún, el 13 de abril de 2023, el señor Germon incoó este recurso, en el que señaló que el DACo había cometido los siguientes errores:

Primer error: Erró el DACo al interpretar que Five Star General no suscribió el contrato “pues no aparece firma alguna al lado de su nombre”, por lo que el peticionario [recurrente] se obligó en su carácter personal.

Segundo error: Erró el DACo al imponer al peticionario [recurrente], en su carácter personal, el pago de \$76,560.87, en concepto de daños, más las costas, gastos y \$6,000.00 en honorarios de abogado, por el incumplimiento de la corporación contratante recurrida, Five Star General LLC, de la cual él era empleado.

Tercer error: Actuó sin jurisdicción el DACo al concederle costas a la parte recurrida, sin que ésta las haya solicitado dentro de los 10 días jurisdiccionales para hacerlo, conforme dispone Regla 44.1(c) de las de Procedimiento Civil y a la Sección 3.21(c) de la LPAU.

---

<sup>15</sup> Véase, apéndice del recurso, a las págs. 396-409.

<sup>16</sup> *Íd.*, a la pág. 399.

<sup>17</sup> *Íd.*, a la pág. 424.

El 17 de mayo de 2023, los señores Frank-Wolak presentaron su *Alegato en oposición a recurso de revisión* en la cual adujeron que el señor Germon no había incluido una transcripción de la prueba oral de la vista administrativa, ni había hecho referencia alguna a la prueba presentada en el caso, por lo que procedía desestimar el recurso ante nos, pues el señor Germon no había podido establecer que la determinación del DACo fuese irrazonable.

Además, los señores Frank-Wolak adujeron que el señor Germon respondía en su capacidad personal, ya que había sido él quien había contratado y se había obligado con ellos. También, los señores Frank-Wolak alegaron que el señor Germon no era empleado de Five Star. Asimismo, plantearon que el DACo había ordenado el pago de \$6,000.00 por concepto de honorarios de abogado y no de costas, tal como el señor Germon había aducido en su escrito, por lo que procedía lo ordenado por la agencia administrativa.

Perfeccionado el recurso, resolvemos.

II

A

Es norma reiterada que las decisiones de los organismos administrativos merecen la mayor deferencia judicial, pues son estos los que cuentan con el conocimiento experto de los asuntos que les son encomendados. *Super Asphalt v. AFI y otro*, 206 DPR 803, 919 (2021). Además, al momento de revisar una decisión administrativa, el criterio rector para los tribunales será la razonabilidad de la actuación de la agencia. *González Segarra et al. v. CFSE*, 188 DPR 252, 276 (2013). Debido a que toda sentencia o determinación administrativa está protegida por una presunción de corrección y validez, la parte que acude a este Tribunal de Apelaciones tiene el deber de colocar a este foro en posición de conceder el remedio solicitado. *Morán v. Martí*, 165 DPR 356, 366 (2005).

A su vez, 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. *Asoc. FCIAS. v. Caribe Specialty II*, 179 DPR 923, 940 (2010).

Así pues, las determinaciones de hechos de organismos y agencias “tienen a su favor una presunción de regularidad y corrección que debe ser respetada mientras la parte que las impugne no produzca evidencia suficiente para derrotarlas”. *Vélez v. A.R.Pe.*, 167 DPR 684, 693 (2006). Es por ello que la revisión judicial ha de limitarse a determinar si la agencia actuó de manera arbitraria, ilegal, irrazonable, o fuera del marco de los poderes que se le delegaron. *Torres v. Junta Ingenieros*, 161 DPR 696, 708 (2004).

Cónsono con lo anterior, con el propósito de “convencer al tribunal de que la evidencia en la cual se fundamentó la agencia para formular una determinación de hecho no es sustancial, la parte afectada debe demostrar que existe otra prueba en el expediente que reduzca o menoscabe el valor probatorio de la evidencia impugnada, hasta el punto de que no se pueda concluir que la determinación de la agencia fue razonable de acuerdo con la totalidad de la prueba que tuvo ante su consideración”. *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, 146 DPR 64, 131 (1998).

No obstante, las conclusiones de derecho de las agencias administrativas serán revisables en toda su extensión. *Torres Santiago v. Depto. Justicia*, 181 DPR 969, 1003 (2011); *Asoc. Fcias. V. Caribe Specialty et al. II*, 179 DPR 923, 941 (2010). Sin embargo, esto no significa que los tribunales podemos descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia. *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 729 (2005).

En fin, como ha consignado el Tribunal Supremo, la deferencia concedida a las agencias administrativas únicamente cederá cuando: (1) la determinación administrativa no esté basada en evidencia sustancial; (2) el

organismo administrativo haya errado en la aplicación o interpretación de las leyes o los reglamentos que se le ha encomendado administrar; (3) cuando el organismo administrativo actúe arbitraria, irrazonable o ilegalmente, al realizar determinaciones carentes de una base racional; o, (4) cuando la actuación administrativa lesione derechos constitucionales fundamentales. *Super Asphalt v. AFI y otro*, 206 DPR, a la pág. 819, que cita a *Torres Rivera v. Policía de Puerto Rico*, 196 DPR 606, 628 (2016); *IFCO Recycling v. Aut. Desp. Sólidos*, 184 DPR 712, 744-745 (2012).

## B

Las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, de los actos y omisiones ilícitos en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia, y de cualquier otro acto idóneo para producirlas, conforme con el ordenamiento jurídico. Art. 1063 del Código Civil, 31 LPRA sec. 8984. De otra parte, el Art. 1230 del Código Civil define el contrato como “el negocio jurídico bilateral por el cual dos o más partes expresan su consentimiento en la forma prevista por la ley, para crear, regular, modificar o extinguir obligaciones”. 31 LPRA sec. 9751. Es decir, “un contrato existe desde que una o varias personas prestan su consentimiento a obligarse a dar alguna cosa o prestar algún servicio”. *Rodríguez Ramos et al. v. ELA et al.*, 190 DPR 448, 455 (2014). Por ello, “[l]o acordado en los contratos tiene fuerza de ley entre las partes, ante sus sucesores y ante terceros en la forma que dispone la ley”. Art. 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 9754.

Así pues, las partes pueden acordar cláusulas que no sean contrarias a la ley, a la moral o al orden público. Art. 1232 del Código Civil, 31 LPRA sec. 9753. Los contratos quedan perfeccionados “desde que las partes manifiestan su consentimiento sobre el objeto y la causa [...]”. Art. 1237 del Código Civil, 31 LPRA sec. 9771.

A su vez, el Art. 1230 establece que “[l]os contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez”. 31 LPRA sec. 3451.

Para determinar cuál fue la intención de los contratantes, los tribunales deben atender principalmente los actos anteriores, coetáneos y posteriores al contrato, así como cualquier otra circunstancia indicativa de sus voluntades. *Blas v. Hospital Guadalupe*, 167 DPR 439, 450-451 (2006).

### C

El Art. 19.01(e) de la *Ley General de Corporaciones de 2009*, Ley Núm. 164-2009, 14 LPRA sec. 3951, define compañía de responsabilidad limitada como aquella “creada por una (1) o más personas bajo las leyes de Puerto Rico, incluyendo sin limitaciones a una ‘Compañía de Responsabilidad Limitada con Fin Social’ o ‘CRLFS’ que satisfaga todos los requisitos según expuestos en la sec. 3956(c) de este título”. En comparación con otros tipos de entidades, esta ofrece ciertas ventajas que la convierten en una opción atractiva al momento de constituir una empresa. En particular, algunos de sus elementos distintivos son los siguientes: (1) responsabilidad limitada, característica de la figura de la corporación; (2) posibilidad de tributación a un solo nivel, característica de la figura de la sociedad; y, (3) flexibilidad en la estructuración de su operación interna. C. Díaz Olivo, *Corporaciones: Tratado sobre Derecho Corporativo*, 2016, pág. 569.

En lo que atañe al recurso presentado, el Art. 19.19(a) de la Ley de Corporaciones establece lo siguiente:

Excepto que otra cosa se disponga en este subtítulo, las deudas, obligaciones y responsabilidades de una CRL, que surjan de contrato, daños o de otra forma, serán deudas, obligaciones y responsabilidades exclusivas de la CRL, y ningún miembro o administrador de la CRL estará obligado personalmente por dichas deudas, obligaciones y responsabilidades de la CRL, por el mero hecho de ser un miembro o actuar como administrador de la CRL.

14 LPRA sec.3969(a).

Por su parte, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que una corporación debidamente organizada “tiene su propia personalidad jurídica y su propio patrimonio, distintos a la personalidad y al patrimonio de sus accionistas, sean estos últimos personas naturales o jurídicas”, quedando entonces la corporación como la única responsable por sus



propias actuaciones, por las cuales responderá con sus propios activos. *DACo v. Alturas de Fl. Dev. Corp. y otro*, 132 DPR 905, 924 (1993).

Como norma general, “[!]a responsabilidad de los accionistas por las deudas y obligaciones de la corporación está generalmente limitada al capital que estos hayan aportado al patrimonio”. *Íd.*, a la pág. 925.

En lo aquí pertinente, la única instancia en que los tribunales pueden descartar la personalidad jurídica de una corporación para sujetar el patrimonio de esta con el de sus accionistas, a los fines de que la corporación responda por las deudas y obligaciones de los accionistas, será en aquellos casos en que la corporación actúe meramente como un *alter ego* o instrumento económico pasivo de sus únicos accionistas, recibiendo estos exclusiva y personalmente los beneficios producidos por la gestión corporativa. Lo anterior responde al propósito de evitar fraude, una actuación *ultra vires* o para evitar una clara inequidad. *Íd.*

Ahora bien, a quien proponga descorrer el velo le corresponde presentar prueba que demuestre que no existe una separación adecuada entre la corporación y el accionista, y que los hechos son tales que reconocer dicha persona jurídica equivaldría a “sancionar un fraude, promover una injusticia, evadir una obligación estatutaria, derrotar la política pública, justificar la inequidad, proteger el fraude o defender el crimen”. *Íd.*, a la pág. 927. Los tribunales deberán observar la naturaleza de las transacciones corporativas para no dejarse engañar por las formalidades de estas al examinar la prueba. *Íd.*, a la pág. 926.

#### D

La Sec. 3.21 de la *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico* (LPAUG), Ley Núm. 38-2017, según enmendada, rige lo referente a la imposición de sanciones. A saber, la agencia podrá imponer sanciones, en su función cuasi judicial, en el siguiente caso: (c) “[i]mponer costas y honorarios de abogado, en los mismos casos que dispone la Regla 44 de Procedimiento Civil, según enmendada”. 3 LPRÁ sec. 9661.

Cónsono con lo antes expuesto, el Reglamento Núm. 8034 de 14 de junio de 2011, *Reglamento de Procedimientos Adjudicativos* del DACo, cual expresa su título, establece las reglas que habrán de gobernar los procedimientos adjudicativos ante dicha agencia. En cuanto a los remedios que puede otorgar la agencia, en particular, las costas y honorarios de abogado, dicho Reglamento dispone en su Regla 27.3 como sigue:

El funcionario, Secretario o Panel de Jueces que presida la vista podrá imponer a la parte perdidosa el pago de costas y honorarios de abogado. El procedimiento se regirá por lo dispuesto en la Regla 44 de la Ley de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2009, según enmendada.

*Reglamento de Procedimientos Adjudicativos* del DACo, Regla 27.3, a la pág. 29.

Es decir, al momento de tomar una decisión sobre si procede o no la imposición de honorarios de abogado a una parte perdidosa, el Reglamento Núm. 8034 del DACO nos remite a la Regla 44 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.

La Regla 44 de Procedimiento Civil rige lo relativo a la concesión de costas y honorarios de abogado. En lo concerniente a las costas, la Regla 44.1 dispone lo siguiente:

- (a) *Su concesión.*- Las costas le serán concedidas a la parte a cuyo favor se resuelva el pleito o se dicte sentencia en apelación o revisión, excepto en aquellos casos en que se disponga lo contrario por ley o por estas reglas. Las costas que podrá conceder el tribunal son los gastos incurridos necesariamente en la tramitación de un pleito o procedimiento que la ley ordena o que el tribunal, en su discreción, estima que una parte litigante debe rembolsar a otra.
- (b) *Cómo se concederán.*- La parte que reclame el pago de costas presentará al tribunal y notificará a la parte contraria, dentro del término de diez (10) días contados a partir del archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia, una relación o memorándum de todas las partidas de gastos y desembolsos necesarios incurridos para la tramitación del pleito o procedimiento. [...]. Cualquier parte que no esté conforme con las costas reclamadas podrá impugnarlas en todo o en parte, dentro del término de diez (10) días contados a partir de aquel en que **se le notifique el memorándum de costas.** [...].

32 LPRA Ap. V, R. 44.1. (Énfasis nuestro).

La concesión de costas tiene una función reparadora, pues permite el reembolso de los gastos necesarios y razonables en los que tuvo que incurrir la parte prevaleciente del pleito en su tramitación. *Rosario Domínguez et als. v. ELA et al.*, 198 DPR 197, 211 (2017). Ello, para evitar que el derecho de dicha parte no quede “menguado por los gastos que tuvo que incurrir sin su culpa y por culpa del adversario”. *Íd.* (Citas suprimidas). Por tanto, la referida norma tiene dos propósitos: (1) restituir lo que una parte perdió al verse obligada a litigar, y, (2) penalizar la litigación inmeritoria, temeraria o viciosa. *Íd.*, a las págs. 211-212.

Una vez reclamadas, la imposición de costas es mandatoria. *Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al.*, 185 DPR 880, 934 (2012). No obstante, su concesión no opera de forma automática, ya que tiene que presentarse oportunamente un memorando de costas en el que se precisen los gastos incurridos. *Rosario Domínguez et als. v. ELA et al.*, 198 DPR, a la pág. 212. Además, el tribunal tiene amplia discreción para evaluar la razonabilidad y determinar la necesidad de los gastos detallados. *Íd.*; *Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al.*, 185 DPR, a la pág. 935; *Auto Servi, Inc. v. E.L.A.*, 142 DPR 321, 327 (1997).

Cónsono con lo anterior, el Tribunal Supremo ha indicado que, una vez presentado oportunamente el memorando de costas, el tribunal deberá determinar cuáles gastos fueron necesarios y razonables, y concederlos a la parte victoriosa. *Comisionado v. Presidenta*, 166 DPR 513, 519 (2005)

Con respecto a la presentación oportuna del memorando de costas, precisa señalar que, tanto el término establecido para ello, así como para notificar a la otra parte, son jurisdiccionales. *Domínguez v. ELA et al.*, 198 DPR, a la pág. 217.

### III

En síntesis, el señor Germon aduce que el DACo erró al determinar que es el responsable, en su carácter personal, del incumplimiento del contrato, y por los daños económicos y mentales sufridos por los señores Frank-Wolak, por no aparecer firma alguna al lado del nombre de la

compañía en el contrato. Además, el señor Germon arguye que el DACo erró al imponerle, en su carácter personal, el pago de \$78,560.87, en concepto de daños, más las costas y gastos de litigio, y \$6,000.00 en honorarios de abogado. También, el señor Germon alega que el DACo actuó sin jurisdicción al concederle costas a los señores Frank-Wolak, sin que estos las hubiesen solicitado dentro del término jurisdiccional de diez (10) días, conforme dispone la Regla 44.1 de Procedimiento Civil y la Sec. 3.21(c) de la LPAUG.

Analizados los hechos a la luz del derecho aplicable, confirmamos la determinación del DACo. Veamos.

Según el derecho anteriormente expuesto, las determinaciones de hechos de los organismos y las agencias administrativas tienen a su favor una presunción de regularidad y corrección que debe ser respetada mientras la parte que las impugne no produzca evidencia suficiente para derrotarlas. No obstante, este Tribunal puede sustituir el juicio o el criterio del DACo por el suyo cuando el ente administrativo haya actuado de manera arbitraria, ilegal, irrazonable o fuera del marco de los poderes que se le delegaron.

De igual manera, la parte que acude a este Tribunal tiene el deber de colocar a este foro en posición de conceder el remedio solicitado debido a que toda determinación administrativa está protegida por una presunción de corrección y validez. Con esto en mente, discutiremos el primer y segundo señalamiento de error por estar estrechamente relacionados.

Luego de evaluar el expediente ante nuestra consideración, nos percatamos que el mismo está incompleto. Además, aunque pareciese que el señor Germon está protegido por la personalidad jurídica de la compañía Five Star, como él aduce en este recurso, la realidad es que no nos puso en posición de revocar al foro administrativo.

Surge de la *Resolución* que el señor Frank testificó en la vista administrativa, la cual comenzó el 17 de noviembre de 2022, y concluyó el

13 de enero de 2013<sup>18</sup>. El señor Frank fue el único testigo del caso, ya que el señor Germon no testificó, ni presentó testigo alguno durante su turno de prueba<sup>19</sup>. Inclusive, el señor Germon no presentó la transcripción de la prueba oral de la vista administrativa junto al presente recurso.

Asimismo, surge del contrato que este fue suscrito entre el señor Frank y el señor Germon, ya que solamente aparecen sus firmas, y no aparece firma alguna al lado del nombre de Five Star<sup>20</sup>.

A su vez, del apéndice del recurso, surgen comunicaciones entre el señor Germon y los señores Frank-Wolak, a través de sus respectivos correos electrónicos, y no con Five Star<sup>21</sup>.

Luego de haber escuchado el testimonio del señor Frank y examinado la prueba documental presentada en la vista administrativa<sup>22</sup>, el DACo determinó que el señor Germon suscribió el contrato de construcción en su capacidad personal<sup>23</sup>. El DACo concluyó que el contrato fue firmado por el señor Frank, como dueño, y el señor Germon<sup>24</sup>. Por ello, el DACo determinó que Five Star no había suscrito el contrato, pues no surgía firma alguna en el encasillado reservado para la compañía<sup>25</sup>.

Además, el DACo consignó que el presidente de Five Star, el señor William Bartz<sup>26</sup>, había informado a los señores Frank-Wolak que no sabía nada del contrato que estos habían firmado con el señor Germon, y que dicho contrato no estaba firmado por Five Star<sup>27</sup>.

---

<sup>18</sup> Véase, apéndice del recurso, a la pág. 397.

<sup>19</sup> *Íd.*

<sup>20</sup> *Íd.*, a las págs. 19-22.

<sup>21</sup> *Íd.*, a las págs. 27-29.

<sup>22</sup> *Íd.*, a la pág. 398.

<sup>23</sup> *Íd.*, a la pág. 406.

<sup>24</sup> *Íd.*, a la pág. 399. Véase, determinación núm. 7.

<sup>25</sup> *Íd.*, a la pág. 406. Véase, además, determinación núm. 8, a la pág. 399.

<sup>26</sup> *Íd.*, a la pág. 271.

<sup>27</sup> *Íd.*, a la pág. 406. Véase, además, determinación núm. 40, a la pág. 404.

Sabido es que las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, de los actos y omisiones ilícitos en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia, y de cualquier otro acto idóneo para producirlas, conforme con el ordenamiento jurídico<sup>28</sup>. Un contrato “existe desde que una o varias personas prestan su consentimiento a obligarse a dar alguna cosa o prestar algún servicio”<sup>29</sup>. Por ello, lo que se acuerde en los contratos tendrá fuerza de ley entre las partes, y estos quedarán perfeccionados desde que las partes manifiesten su consentimiento sobre el objeto y la causa<sup>30</sup>. A su vez, el Art. 1230 establece que “[l]os contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez”<sup>31</sup>.

Para determinar cuál fue la intención de los contratantes, los tribunales deben atender principalmente los actos anteriores, coetáneos y posteriores al contrato, así como cualquier otra circunstancia indicativa de sus voluntades<sup>32</sup>.

En este caso, el señor Germon no presentó prueba suficiente para rebatir la determinación del DACo. Por tanto, concluimos que el señor Germon no nos puso en posición de concluir que él se había limitado a suscribir el contrato de obra como representante de Five Star, y no en su carácter personal.

En el tercer señalamiento de error, el señor Germon aduce que los señores Frank-Wolak no presentaron y notificaron el memorando de costas dentro del término jurisdiccional de diez (10) días contados a partir del 14 de marzo de 2023, fecha de la notificación de la *Resolución Nunc Pro Tunc* emitida por el DACo.

---

<sup>28</sup> Art. 1063 del Código Civil, 31 LPRA sec. 8984.

<sup>29</sup> *Rodríguez Ramos et al. v. ELA et al.*, 190 DPR, a la pág. 455.

<sup>30</sup> Art. 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 9754; y, Art. 1237 del Código Civil, 31 LPRA sec. 9771.

<sup>31</sup> 31 LPRA sec. 3451.

<sup>32</sup> *Blas v. Hospital Guadalupe*, 167 DPR, a las págs. 450-451.

Sin embargo, no discutiremos el tercer señalamiento de error, pues no estamos en posición de revocar la misma. No existe en el expediente ante nuestra consideración algún memorando de costas presentado por los señores Frank-Wolak. La expresión contenida en la parte dispositiva de la resolución final del DACo solo dispone para la concesión de las costas y gastos a favor de la parte prevaleciente. Ello, por sí solo, no contradice lo dispuesto en la Regla 44.1 de Procedimiento Civil ni en la Sec. 3.21(c) de la LPAUG.

Así pues, basados en la deferencia y razonabilidad que merecen las determinaciones administrativas, y ante la falta de evidencia que establezca lo contrario, nos abstenemos de intervenir en la determinación del DACo.

#### IV

Por los fundamentos anteriormente expuestos, **confirmamos** la *Resolución* emitida el 6 de febrero de 2023, por el Departamento de Asuntos del Consumidor.

Notifíquese.

Lo acordó el Tribunal y lo certifica la secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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