

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL V

LUIS MOLINA Y/O  
ANGELIS FERREIRA

Recurrente

v.

CARIBBEAN  
CONTRACTING  
SERVICES, INC.;  
UNIVERSAL INSURANCE  
COMPANY

Recurridos

REVISIÓN  
JUDICIAL del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor

Querella Núm.:  
CAG-2022-0003065

Sobre: Construcción

KLRA202300216

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard.

Álvarez Esnard, jueza ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de julio de 2023.

Comparece ante nos la señora Angelis Ferreira (“Sra. Ferreira” o “Recurrente”), mediante *Solicitud de Revisión Administrativa* presentada el 15 de mayo de 2023. Nos solicita que revoquemos la *Resolución* emitida 16 de marzo de 2023, notificada al próximo día, por el Departamento de Asuntos del Consumidor (“DACo” o “agencia recurrida”). Por virtud de la misma, el DACo determinó que los daños sufridos en el techo de la terraza de la Recurrente no estaban cubiertos en la garantía emitida por la compañía Caribbean Contracting Services, Inc., (“Caribbean Contracting” o “Recurrido”).

Por los fundamentos expuestos a continuación, **modificamos** el dictamen recurrido, y así modificado, confirmamos.

**I.**

El 28 de febrero de 2022, la Recurrente y el señor Luis Molina instaron una *Querella* ante el DACo contra Caribbean Contracting. En esta, alegaron que solicitaron los servicios de Caribbean Contracting para la reparación del techo de su terraza. Señalaron

que para el 17 de mayo de 2021 el trabajo fue finalizado, pero en enero de 2022 se percataron que el techo tenía una serie de manchas negras en los paneles instalados y las bases de cemento de las columnas estaban agrietadas. Arguyeron que se intentaron comunicar con el Recurrido para la reparación de los daños, sin tener éxito. Por tales razones, solicitaron la reparación de la obra realizada por el Recurrido.

Transcurridos varios trámites procesales, el 20 de julio de 2022 se emitió el *Informe de Inspección*. Surge del aludido informe, que el Recurrido no compareció. Además, en la inspección se observó lo siguiente:

1. Manchas de limo y/o hongo en la superficie interior de los paneles en madera del techo de la terraza.
2. Manchas de limo y/o hongo en la superficie de las tejas encima del techo de la terraza.
3. Las bases en concreto de las columnas que sostiene el techo de la terraza muestran grietas y desprendimiento de cemento.

Así las cosas, el 16 de marzo de 2023, notificada al próximo día, el DACo emitió la *Resolución* recurrida en la que formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. La Querellante es dueña de una residencia ubicada en la Calle Dali B-1, de la Urbanización Quintas de San Luis, en Caguas, Puerto Rico.
2. El Querellado es una corporación con fines de lucro, registrada en el Departamento de Estado bajo las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, bajo el número de registro 321971. El Querellado se dedica a brindar servicios de construcción.
3. El 15 de marzo de 2021 la Querellante contrató los servicios del Querellado para realizar unas mejoras a la terraza de su residencia, compuesta por dos áreas de terraza. Los servicios contratados consistían en mejoras a una terraza con techo plano de 8' x 20' pies y mejoras a una terraza con techo en dos (2) aguas.
4. Las mejoras a la terraza con techo plano de 8' x 20', consistieron en los siguientes servicios: (a) remoción de planchas de zinc y reemplazar por nuevas, (b) reemplazar canales de recogido de agua, (c) reemplazar paneles y palos dañados, (d) construcción de pedestales en cemento para cubrir columnas y (e) aplicación de tinte a toda la madera.
5. Mientras que las mejoras a terraza con techo en dos (2) aguas, consistieron en los siguientes servicios: (a) remoción de tejas y re-instalación, (b) instalación de cartón de techar, (c) reemplazo de canales de recogido de

- agua, (d) reemplazo de paneles y palos dañados, (e) construcción de pedestales de cemento para cubrir columnas, (f) aplicación de tinte a toda la madera.
6. El Querellado cotizó los servicios (incluyendo materiales y mano de obra) por la cantidad de \$12,000.00. El Querellado ofreció a la Querellante una garantía de eventos atmosféricos o modificación de parte del dueño.
  7. Para la fecha en que la Querellante contrató los servicios de mejoras a la terraza, el Querellado figuraba inscrito en el Registro de Contratista, de conformidad con el Artículo 2 de la Ley Núm. 146 de 10 de agosto de 1995, según enmendada y el Reglamento para el Registro de Contratista #8172. Para dicha fecha el Querellado estaba autorizado a ejercer la profesión de contratista y ostenta la fianza número 30042355, expedida a su favor por la compañía Universal Insurance Company. El Querellado cuenta con la licencia número 104869 expedida por el Departamento.
  8. Para el mes de abril de 2021 la Querellante pagó al Querellado la cantidad de \$6,000.00 en concepto de depósito, por lo que el Querellado comenzó a realizar los servicios contratados.
  9. Para la fecha del 17 de mayo de 2021 el Querellado concluyó con la obra contratada. En dicha fecha la Querellante realizó un pago de \$6,864.30 al Querellado, siendo el balance a pagar al finalizar la obra. En total la Querellante le pagó al Querellado la cantidad de \$12,864.30 por su labor y materiales.
  - 10. Para el mes de enero de 2022 el techo de la terraza reflejó manchas negras y además los revestimientos en cemento de los pedestales que cubren las columnas presentaban grietas.**
  11. La Querellante se comunicó con el Querellado para informarle sobre las manchas que reflejaba el techo de la terraza, así como las grietas en los revestimientos de cemento de los pedestales de las columnas. Luego de múltiples intentos para comunicarse, el Querellante le indicó a la Querellante que pasaría a inspeccionar el techo, sin embargo, no se presentó. Tomando en consideración lo expresado por la Querellante, el Querellado le recomendó realizar una limpieza a las manchas de hongo por un experto en dicha área.
  12. El 28 de febrero de 2022 la Querellante presentó Querrela en este Departamento en la que alegó que el Querellado realizó una obra defectuosa y que no ha brindado un servicio de corrección en garantía. La Querellante solicitó como remedio la reparación de la obra y/o cualquier remedio que proceda en derecho.
  13. El 20 de julio de 2022 este Departamento celebró inspección. El 8 de septiembre de 2022 este Departamento notificó a las partes el *Informe de Inspección*, rendido por el Inspector Luis F. Vega Fernández. **El Informe no fue objetado.**
  14. Surge del *Informe de Inspección* que la terraza refleja: **(a) manchas de limo y/o hongo en la superficie inferior de los paneles de madera del techo de la terraza, (b) manchas de limo y/o hongo en la superficie de las tejas encima del techo de la terraza y (c) los pedestales en concreto (revestimiento) de las columnas que sostiene el techo de la terraza muestran grietas y desprendimiento de cemento.**

15. La Querellante solicitó a la compañía *Ironart* una cotización para la corrección de las manchas en el techo de la terraza, así como la corrección de los pedestales en cemento que cubren las columnas (revestimiento). **Estos servicios le fueron estimados en \$8,000.00.**
16. Para la reparación y/o corrección de las manchas en el techo de la terraza se requiere la remoción de la pintura existente, limpieza de hongo sellado y aplicación de nuevo poliuretano y aplicación de nueva pintura.
17. El ***Informe de Inspección de este Departamento*** no **determinó que existían filtraciones en el techo de la terraza.** No existe prueba que indique la existencia y/o necesidad de corrección de las filtraciones en el techo de la terraza.
18. **La prueba que obra en el expediente administrativo y los testimonios presentados demuestran la existencia de manchas de hongo y/o limo en el techo de la terraza. Además, demuestra la existencia de grietas en los pedestales en cemento que cubren las columnas (revestimientos).**
19. Los servicios contratados por la Querellante, no incluye una garantía por manchas de hongo y/o limo.
20. No se presentó prueba que relacione las manchas de hongo y/o lima con alguna filtración en el techo de la terraza. (Énfasis nuestro).

En esencia, determinó que entre las partes existía un contrato de servicios, el cual se incluyó una garantía por un periodo de tres (3) años contra filtraciones. No obstante, concluyó que de la prueba admitida en evidencia no surge que el techo de la terraza de la Recurrente tenga filtraciones, sino manchas de hongo y limo. En vista de que el contrato entre las partes no contemplaba una garantía por limo y hongos, resolvió que no procedían estas reparaciones solicitadas por la Recurrente. Sin embargo, determinó que las grietas de los pedestales debían ser reparadas al costo del contratista, pues “no se espera que al cabo de (7) siete meses, los revestimientos de cemento de unas columnas presenten grietas”.

En desacuerdo, el 10 de abril de 2023, la Recurrente presentó *Moción en Solicitud de Reconsideración*, la cual fue declarada *No Ha Lugar* mediante *Resolución en Reconsideración* emitida y notificada el 13 de abril de 2023.

Inconforme aún, el 15 de mayo de 2023, la Recurrente acudió ante nos y le imputó a la agencia recurrida los siguientes errores:

Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al limitarse a reconocer la garantía contra filtraciones provista por la Recurrída en la propuesta de servicios y no reconocer la garantía decenal contra ruina que provee el Código Civil, además de las obligaciones que impone la figura de contrato de obra al comitente. Asimismo, erró al no realizar una determinación de daños y perjuicios a favor de la recurrente.

El 23 de mayo de 2023, emitimos *Resolución* en la que le concedimos un término de treinta (30) días a la parte Recurrída para que presentara su oposición al recurso. En cumplimiento con lo ordenado, el 26 de junio de 2023, el Recurrente presentó *Réplica a Solicitud de Revisión Administrativa*.

Contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a exponer la normativa jurídica aplicable al caso ante nuestra consideración.

## II.

### **A. Las determinaciones de las agencias administrativas**

Las decisiones de las agencias administrativas tienen una presunción de legalidad y corrección que deben respetar los tribunales mientras la parte que las impugna no produzca suficiente evidencia para derrotarlas. *Calderón Otero v. C.F.S.E.*, 181 DPR 386 (2011). Ello, en vista de que los organismos administrativos cuentan con la experiencia y conocimiento especializado en los asuntos que les han sido encomendados. *Moreno Lorenzo y otros v. Depto. Fam.*, 207 DPR 833 (2021); *OCS v. Universal*, 187 DPR 164, 178 (2012); *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, 185 DPR 800 (2012).

Al revisar determinaciones administrativas, es norma reiterada que los tribunales están llamados a concederles amplia deferencia a determinaciones de las agencias administrativas. *Moreno Lorenzo y otros v. Depto. Fam.*, *supra*; *Graciani Rodríguez v. Garage Isla Verde, LLC*, 202 DPR 117, 126 (2019).

Utilizando un criterio de razonabilidad y deferencia, los tribunales no deben intervenir o alterar las determinaciones de hechos de un organismo administrativo, “si las mismas están sostenidas por evidencia sustancial que surja del expediente administrativo considerado en su totalidad”. *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 727-728 (2005). El estándar de revisión judicial en materia de decisiones administrativas se circunscribe a determinar si existe una base racional respaldada por evidencia sustancial que sostenga la decisión o interpretación impugnada. Sección 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, Ley Núm. 38-2017, 3 LPRA sec. 9675; *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69 (2004); *Otero v. Toyota, supra*. Evidencia sustancial se ha definido como “aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión”. *OCS v. Point Guard Ins.*, 205 DPR 1005 (2020).

Las conclusiones de derecho pueden ser revisadas en todos sus aspectos. *Otero v. Toyota, supra*, pág. 729. Sin embargo, esta revisión total no implica que los tribunales revisores tienen la libertad absoluta de descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia. *Íd.* Los tribunales deben darles peso y deferencia a las interpretaciones que la agencia realice de aquellas leyes particulares que administra. *Torres Rivera v. Policía de PR*, 196 DPR 606, 627 (2016). Aun en casos dudosos en que la interpretación de la agencia no sea la única razonable, la determinación de la agencia merece deferencia sustancial. *De Jesús v. Depto. Servicios Sociales*, 123 DPR 407, 417-418 (1989).

La deferencia a las determinaciones de la agencia cederá cuando: (1) la determinación administrativa no está basada en evidencia sustancial; (2) el ente administrativo erró en la aplicación o interpretación de las leyes o los reglamentos que se le ha encomendado administrar; (3) el organismo administrativo actuó

arbitraria, irrazonable o ilegalmente, realizando determinaciones carentes de una base racional, o (4) la actuación administrativa lesionó derechos constitucionales fundamentales. *Torres Rivera v. Policía de PR*, *supra*, pág. 628.

### **B. Contratos**

El Artículo 1230 del Código Civil de Puerto Rico de 2020 (“Código Civil”), 31 LPRÁ sec. 9751, dispone que “[e]l contrato es 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”. Además, el Artículo 1233 del Código Civil, *supra*, añade que “[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”. 31 LPRÁ sec. 9754. Se ha indicado que, estos son negocios jurídicos bilaterales constituyen una de las varias formas en que las personas pueden obligarse entre sí. *Amador v. Concilio Iglesia Universal de Jesucristo*, 150 DPR 571 (2000).

Ante el incumplimiento de la otra parte, en las obligaciones recíprocas, el Artículo 1255 del Código Civil, *supra*, provee:

En los contratos con prestaciones recíprocas se encuentra implícita la facultad de resolver extrajudicialmente el contrato por falta de cumplimiento de una obligación principal, conforme a las siguientes reglas:

- (a) la parte incumplidora debe estar en mora;
- (b) debe requerirse a la parte incumplidora, bajo apercibimiento de resolver el contrato total o parcialmente, que cumpla su obligación, incluyendo el daño moratorio;
- (c) las prestaciones parcialmente cumplidas no se resuelven y quedan firmes;
- (d) la resolución opera al momento de vencer el requerimiento;
- (e) la resolución produce el efecto previsto en este Código para la condición resolutoria cumplida; y
- (f) puede reclamarse el cumplimiento y el resarcimiento de daños.

Estas reglas se aplican, en lo pertinente, incluso a los casos de imposibilidad de cumplimiento sobreviniente y no culpable. 31 LPRÁ sec. 9823.

El perjudicado en un contrato, puede exigir el cumplimiento de la obligación en la forma específicamente debida o la resolución de este; solicitar el cumplimiento mediante la obtención del equivalente económico de la prestación debida y, a la vez, pedir la indemnización de daños y perjuicios resultantes de la repercusión del incumplimiento en su patrimonio. *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.*, 152 DPR 616 (2000).

### **C. El contrato de arrendamiento de obras y servicios**

El Artículo 1367 del Código Civil, dispone que en contrato de obra “el contratista se obliga, sin estar subordinado al comitente, a realizar una obra material o intelectual por el pago de un precio”. 31 LPRA sec. 10251. En *Constructora Bauzá, Inc. v. García López*, 129 DPR 579, 591-592 (1991), el Tribunal Supremo distinguió el contrato de servicios del contrato de obras. Sobre este último dijo que en este tipo de convenio “se promete un *resultado* [la obra hecha] con independencia del trabajo [...] necesario para realizarlo”, mientras que en el contrato de servicios lo que se busca es “la prestación de los servicios en sí mismos- el dedicarse [...] a las labores domésticas, por ejemplo- con independencia del resultado”. *Íd.*, pág. 592.

En este contrato, el comitente está obligado a lo siguiente:

- a. pagar el precio de la obra;
- b. proporcionar la colaboración necesaria para que la obra pueda realizarse; y
- c. recibir la obra, cuando esta ha sido ejecutada conforme a lo convenido. Artículo 1374 del Código Civil, 31 LPRA sec. 10271.

Entre las obligaciones del contratista, se encuentran las siguientes:

- a. **ejecutar la obra según lo convenido y los conocimientos que exige el arte, la ciencia o la técnica correspondiente para la ejecución;**
- b. no variar la obra convenida, salvo cuando las modificaciones son necesarias para ejecutarla conforme a las reglas del arte, la ciencia o la técnica que corresponda, siempre que las



- modificaciones sean imprevisibles en el momento de la contratación;
- c. proveer al comitente la información esencial sobre la ejecución;
  - d. comunicar al comitente cualquier variación necesaria y el costo estimado de esta;
  - e. advertir al comitente sobre la mala calidad o inadecuación de los materiales que ha provisto;
  - f. aportar, excepto cuando se haya pactado de otro modo, los materiales que se utilizan corrientemente en la ejecución;
  - g. ejecutar la obra dentro del tiempo convenido o en el que razonablemente corresponda;
  - h. permitir que el comitente, siempre que no perjudique el desarrollo de los trabajos, verifique a su costa el estado de avance, así como la calidad de los materiales utilizados y los trabajos efectuados;
  - i. garantizar la solidez de la obra contra la ruina por el término de diez (10) años desde la entrega, cuando esta se ha construido en un inmueble y deba tener larga duración. Igual responsabilidad tendrá el promotor de la obra. El arquitecto responde si la ruina se debe a vicios del suelo o la dirección; y
  - j. **garantizar que la obra sirve para el destino previsto.** Artículo 1375 del Código Civil, 31 LPRA sec. 10272. (Énfasis nuestro).

Por tratarse el arrendamiento de obras de un contrato bilateral, consensual y oneroso, el incumplimiento de una parte le da derecho a la otra a resolver el contrato o a exigir su cumplimiento específico, más la indemnización por los daños y perjuicios causados. *Constructora Bauzá, Inc. v. García López, supra*, pág. 592-593; Art. 1255 del Código Civil, *supra*.

### III.

En el presente recurso, la parte Recurrente nos alega que erró el DACo al determinar que las manchas de hongo y limo que contiene el techo de su terraza luego de realizada la obra no estaba garantizada por el Recurrido. En específico, arguye que la evidencia que estuvo ante el DACo demostró que los trabajos realizados por Caribbean Contracting fueron defectuosos. Añade que los daños que

sufre su terraza es un vicio de construcción y le aplica la garantía decenal por ruina.

Por su parte, el Recurrido sostiene que la parte Recurrente no presentó ni argumentó ante el DACo sobre la doctrina de ruina, ni tampoco presentó evidencia ante esta Curia. Esboza que la Recurrente no logró demostrar que las manchas de hongo y/o limo de la madera de la terraza eran atribuibles al trabajo realizado. Además, argumenta el Recurrido que quedó demostrado ante la agencia recurrida que la garantía provista en el contrato suscrito entre las partes solo incluía filtraciones.

En el presente caso, nos corresponde determinar si actuó correctamente el DACo al determinar que el Recurrido no era responsable de las manchas de hongo y/o limo de techo de la terraza de la Recurrente. Veamos.

Como foro revisor, al evaluar una determinación emitida por un foro administrativo, nuestra tarea se circunscribe a determinar si existe una base racional respaldada por evidencia sustancial que sostenga la decisión o interpretación impugnada. Sección 4.5 de la Ley Núm. 38-2017, *supra*. En ese sentido, los tribunales no deben intervenir o alterar las determinaciones de hechos de un organismo administrativo, “si las mismas están sostenidas por evidencia sustancial que surja del expediente administrativo considerado en su totalidad”. *Otero v. Toyota, supra*. Tomando en cuenta dicha doctrina de limitación judicial, en el presente caso somos del criterio que procede conferirles deferencia a las determinaciones de hechos emitidas por el DACo. En el presente caso, no existe controversia de que las partes suscribieron un contrato de obra y que el Recurrido emitió en el documento una garantía de tres (3) años contra filtraciones. Del *Informe de Inspección* y de la prueba presentada ante el DACo y ante dicho foro, no surge que existían filtraciones en

el techo de la terraza. En vista de ello, conferimos deferencia a dichas determinaciones del DACo.

No obstante a lo anterior, sostenemos que la determinación de la agencia recurrida de relevar al Recurrido de reparar los daños sufridos en la terraza de la Recurrente es una errónea en derecho.

En la *Resolución* del DACo se expresó lo siguiente:

La prueba presentada en el expediente administrativo no refleja que el techo de la terraza tenga filtraciones. [...]. El contrato de servicio celebrado entre la Querellante y el Querellado no contempla una garantía por eventos de hongo y/o limo, sino que se limita a eventos de filtraciones y no quedó probado ante este Departamento que el hongo y/o limo es ocasionado por alguna filtración existente en el techo de la terraza. Tomando la prueba admitida, se declara no ha lugar la solicitud de la Querellante de reparar las manchas de hongo y/o limo del techo de la terraza, toda vez que las mismas no fueron relacionadas a un evento de filtración cubierta en garantía.

Sin embargo, la prueba demostró que los pedestales en cemento que cubren las columnas (revestimiento) tienen grietas y no han sido reparadas, ni inspeccionadas por el Querellado [Recurrido]. **El prestador de servicio está obligado a prestar los servicios según lo convenido y los conocimientos que exige el arte, la ciencia o la técnica correspondiente a la actividad constitutiva de los servicios.** Podemos concluir que nos espera que al cabo de siete (7) meses, los revestimientos en cemento de unas columnas presenten grietas. **El expediente administrativo establece que el Querellado cuenta con una certificación del Departamento para ejercer la profesión de contratista.** Tomando esto en consideración procede ordenar al Querellado reparar las grietas que presenta el revestimiento de las columnas de la terraza, sin costo alguno para la Querellante. (Énfasis nuestro).

Nos llama la atención que la agencia recurrida le impuso responsabilidad a la parte Recurrida por las grietas en las columnas, a pesar de que no existía ninguna garantía expresa en el contrato de obras suscrito entre las partes. Sin embargo, estableció erradamente que no existía responsabilidad del contratista por las manchas de hongos y/o limo de la misma obra que este realizó, porque no lo disponía expresamente como garantía en el contrato suscrito entre las partes. Conforme a nuestro ordenamiento, el contratista tiene la obligación de “ejecutar la obra según lo convenido y los conocimientos que exige el arte, la ciencia o la técnica correspondiente para la ejecución”. Art. Artículo 1375 del

Código Civil, *supra*. Además, será su responsabilidad proveer al comitente la información esencial sobre la ejecución, en este caso, los riesgos sobre hongos y/o limo en el techo de la terraza. A su vez, será obligación del contratista garantizar que la obra sirve para el destino previsto. *Íd.* En vista de que el aquí Recurrido incumplió con las garantías obligatorias que emanan de la relación contractual existente entre el contratista de una obra y el comitente (la Recurrente), procede que este repare los daños del techo de la terraza de la obra que realizó o entregue a la parte Recurrente la cantidad de ocho mil (\$8,000) para reparar la obra según consta en las determinaciones de hechos realizadas por el DACo.<sup>1</sup>

En cuanto a los argumentos de la parte Recurrente relacionados a las obligaciones de la aseguradora del Recurrido y sobre la solicitud de daños, resolvemos que esta no puso en posición a esta Curia para emitir determinación alguna a esos fines. Por lo cual, dichos argumentos no se atenderán.

#### IV.

Por los fundamentos expuestos, **modificamos** el dictamen recurrido, y así modificado, confirmamos.

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

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

---

<sup>1</sup> Véase determinaciones de hechos número 15 de la *Resolución* emitida por el DACo el 16 de marzo de 2023 en el Apéndice del recurso, pag. 37.